

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Z OCENY:

- **JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2025 ROKU**



SPIS TREŚCI

1	OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.1	PRZEDMIOT OCENY.....	3
1.2	BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I ATESTACJA SPRAWOZDAWCZOŚCI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU	4
1.3	OCENA RADY NADZORCZEJ	4
2	OCENA SYTUACJI DOM DEVELOPMENT S.A.	5
2.1	ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.	5
2.2	OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2025	5
2.2.1	JEDNOSTKOWY BILANS.....	5
2.2.2	JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	6
2.2.3	JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
2.2.4	WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	7
2.2.5	WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI.....	8
2.2.6	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	8
2.2.7	PODSUMOWANIE I OCENA	9
3	OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	11
3.1	ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.	11
3.2	OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2025	11
3.2.1	SKONSOLIDOWANY BILANS	11
3.2.2	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	12
3.2.3	SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	13
3.2.4	WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	13
3.2.5	WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI.....	14
3.2.6	WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	14
3.2.7	PODSUMOWANIE I OCENA	15
4	WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A.	17
5	OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ.....	17

1 OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

1.1 PRZEDMIOT OCENY

Rada Nadzorcza Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie dokonała oceny:

a) Jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku Dom Development S.A. z siedzibą przy Pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie („Spółka”), sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjętych przez Unię Europejską („MSSF”), na które składa się:

- Jednostkowy bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3 860 083 tys. zł;
- Jednostkowy rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 580 809 tys. zł;
- Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 574 421 tys. zł;
- Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2025 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 68 517 tys. zł;
- Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2025 roku w wysokości 1 683 567 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego.

b) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, sporządzone według MSSF, w której jednostką dominującą jest Dom Development S.A. z siedzibą przy pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie, na które składa się:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 5 981 342 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku wykazujący zysk netto w wysokości 654 135 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 647 747 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku wykazujący na dzień 31 grudnia 2025 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 268 689 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2025 roku w wysokości 1 988 405 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

c) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku.

1.2 BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I ATESTACJA SPRAWOZDAWCZOŚCI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej pomiędzy Dom Development S.A. a PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polnej 11, wpisaną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. Podstawą do zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Dom Development S.A. nr 02/04/25 z dnia 25 kwietnia 2025 roku.

Badanie przeprowadzone zostało przez Biegłego Rewidentą zgodnie z:

- a) Postanowieniami ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym,
- b) Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego, a także
- c) Rozporządzeniem UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego.

Atestacja sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025 została przeprowadzona przez Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 130, na podstawie umowy zawartej w dniu 22 grudnia 2025 r. Podstawą do zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Dom Development S.A. nr 01/09/25 z dnia 3 września 2025 roku.

1.3 OCENA RADY NADZORCZEJ

W ocenie Rady Nadzorczej:

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
- jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych,
- zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
- jest zgodne z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowywanie sprawozdań finansowych,
- zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku:

- jest kompletne w rozumieniu art. 49 oraz art. 63x Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Dom Development S.A. oraz jej Grupy Kapitałowej są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym i zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.

2 OCENA SYTUACJI DOM DEVELOPMENT S.A.

OCENA SYTUACJI SPÓŁKI NA PODSTAWIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2025 ROKU

2.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY (WZA)

Na dzień 31 grudnia 2025 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 54,81% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2025 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2024	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITAŁE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	-	14 140 441	54,81%
PTE Allianz Polska S.A. *)	2 501 493	-	2 501 493	9,70%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	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

2.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2025

2.2.1 JEDNOSTKOWY BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2024 ROKU.

AKTYWA	31.12.2025 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2024 (tys. zł)	Zmiana r/r
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	466 594	12,1%	449 328	3,8%
Pożyczki udzielone długoterminowe	580 296	15,0%	154 500	275,6%
Inne aktywa trwałe	87 058	2,3%	56 153	55,0%
Aktywa trwałe razem	1 133 948	29,4%	659 981	71,8%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2 446 584	63,4%	2 124 970	15,1%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	52 702	1,4%	56 472	(6,7)%
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	-	48 425	n/d
Pozostałe aktywa obrotowe	10 179	0,3%	22 525	(54,8)%
Pożyczki udzielone	-	-	360 750	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	216 670	5,6%	272 189	(20,4)%
Aktywa obrotowe razem	2 726 135	70,6%	2 885 331	(5,5)%
AKTYWA RAZEM	3 860 083	100,0%	3 545 312	8,9%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2024 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2025 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2024 (tys. zł)	Zmiana r/r
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 798	0,7%	25 798	-
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	276 458	7,2%	276 458	-
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 381 311	35,8%	1 168 068	18,3%
Kapitał własny razem	1 683 567	43,6%	1 470 324	14,5%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	610 311	15,8%	580 095	5,2%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 566 205	40,6%	1 494 893	4,8%
Zobowiązania razem	2 176 516	56,4%	2 074 988	4,9%
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	3 860 083	100,0%	3 545 312	8,9%

2.2.2 JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wybrane dane z rachunku zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku w porównaniu z rokiem 2024:

	01.01- 31.12.2025 (tys. zł)	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2024 (tys. zł)	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży	1 608 862	100,0%	1 782 984	(9,8)%
Koszt własny sprzedaży	(1 090 944)	67,8%	(1 281 915)	(14,9)%
Zysk brutto ze sprzedaży	517 918	32,2%	501 069	3,4%
Zysk na działalności operacyjnej	334 223	20,8%	314 284	6,3%
Zysk brutto	648 031	40,3%	482 367	34,3%
Zysk netto	580 809	36,1%	419 020	38,6%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	22,51		16,25	38,5%

W 2025 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 609 mln zł, co stanowi zmniejszenie o 9,8% w porównaniu z rokiem poprzednim. Spadek ten wynikał w znacznej mierze z niższych przychodów ze sprzedaży usług budowlanych (spadek o 85 mln zł, w związku z zakończeniem budowy projektu PRS dla inwestora instytucjonalnego). Spółka rozpoznała również mniejsze przychody ze sprzedaży gruntów (spadek o 35 mln zł) w porównaniu z rokiem ubiegłym. W 2025 roku Spółka przekazała klientom detalicznym 1 915 lokali (spadek o 3% r/r), co przełożyło się na zmniejszenie przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych o 4% (spadek o 67 mln zł).

Pomimo powyższego odnotowano wzrost zysku brutto ze sprzedaży o 3,4% (czyli do poziomu 518 mln zł), który był możliwy dzięki znacznej poprawie marży brutto na sprzedaży o 4,1 p.p., tj. z 28,1 % w 2024 roku do 32,2% w 2025 roku. Wynika to głównie z wyższej średniej marży brutto na osiedlach, na których przekazywane były lokale w tym okresie. Marża brutto ze sprzedaży wyrobów gotowych w 2025 roku osiągnęła poziom 31,8%, w porównaniu z niższą marżą rozpoznaną w 2024 roku, która wyniosła 28,9%. Dodatkowo w 2025 roku Spółka odnotowała niewielkie przychody ze odsprzedaży części gruntów w wysokości 11 mln zł, przy marży na poziomie 27,2%, podczas gdy w 2024 roku analogiczna sprzedaż osiągnęła poziom 46 mln zł z marżą na poziomie jedynie 0,7%.

Zysk brutto Spółki zwiększył się w 2025 roku o 34,3% r/r, osiągając poziom 648 mln zł. Spółka odnotowała w tym okresie zysk brutto ze sprzedaży wyższy o 17 mln zł, przy jednoczesnym utrzymaniu kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu praktycznie na niezmiennym poziomie. Na szczególną uwagę zasługuje wzrost przychodów finansowych o 145 mln zł (tj. o 69,1%) w porównaniu z rokiem poprzednim w wyniku otrzymanych dywidend od spółek zależnych. Wartość dywidend otrzymanych w 2025 roku od spółek zależnych wyniosła 300 mln zł i wzrosła niemal dwukrotnie w porównaniu do 2024 roku. Jest to wynik udanych inwestycji w spółki zależne prowadzące swoją działalność na największych rynkach mieszkaniowych w Polsce, a także w podmioty realizujące działalność komplementarną wobec działalności deweloperskiej, tj. działalność budowlaną oraz pośrednictwa kredytowego.

Spółka wypracowała w 2025 roku 581 mln zł zysku netto, tj. o 38,6% więcej niż rok wcześniej. Przełożyło się to na wzrost marży netto o ponad połowę, z 23,5% do 36,1% w ciągu roku.

2.2.3 JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2025 (tys. zł)	Rok 2024 (tys. zł)	Zmiana r/r
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrotowego	129 874	34 104	280,8%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	7 983	164 064	(95,1)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	246 849	159 736	54,5%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(316 189)	(228 030)	38,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrotowego	68 517	129 874	(47,2)%

Na początku 2025 roku stan środków pieniężnych wynosił 130 mln zł w porównaniu do 69 mln zł na koniec roku. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku stan środków pieniężnych Spółki zmniejszył się o kwotę 61 mln zł na co miały wpływ między innymi zakupy gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie.

W działalności operacyjnej w 2025 roku Spółka odnotowała wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 8 mln zł, tj. o 95% mniejszy niż w poprzednim roku. Zmniejszenie to wynika przede wszystkim ze znacząco wyższych nakładów poniesionych na realizację inwestycji deweloperskich w wyniku większej liczby prowadzonych projektów, a także na nabycie nowych nieruchomości przeznaczonych pod przyszłe projekty. Jest to związane z reakcją Spółki na obserwowane ożywienie koniunktury na rynku deweloperskim. Na koniec 2025 roku zmniejszeniu uległ stan zobowiązań krótkoterminowych, w porównaniu ze stanem na koniec 2024 roku, co jest wynikiem nieco szybszych płatności za usługi budowlane wykonane na rzecz Spółki.

Zarząd Spółki skutecznie dostosowuje jej działalność do aktualnej sytuacji rynkowej, a w szczególności do obserwowanego od 2024 roku wzrostu podaży, przy jednoczesnym odbudowującym się popycie w 2025 roku. Jest to szczególnie widoczne w tym, że Spółka dostosowuje wydatki na zapasy - w tym na budowę, projektowanie oraz zakup nowych ziemi - do uzyskanych wpływów od klientów.

Zanotowane przez Spółkę niższe wpływy netto z działalności operacyjnej nie budzą jednak obaw, zważywszy na przyczyny ich obniżenia. Spadek wpływów netto w działalności operacyjnej został w dużej mierze skompensowany bardzo dobrymi wynikami Spółki na działalności inwestycyjnej, która jest jednym z głównych filarów działalności Spółki.

W 2025 roku Spółka odnotowała wpływ netto środków z działalności inwestycyjnej w kwocie 247 mln zł wobec 160 mln zł rok wcześniej. Na zmianę środków pieniężnych na tej działalności w 2025 roku składają się przede wszystkim dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy otrzymane od podmiotów zależnych (podobnie jak w roku poprzednim) w łącznej kwocie 300 mln zł (156 mln zł w 2024 roku). Saldo przepływów pieniężnych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym w 2025 roku było ujemne (otrzymano mniej spłat pożyczek niż ich udzielono) i wynosiło 19 mln zł (w 2024 roku ujemne saldo przepływów z tego tytułu wyniosło tylko 7 mln zł), co odzwierciedla rosnącą samodzielność finansową spółek zależnych.

W 2025 roku Spółka wykazała ponownie znaczny wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 316 mln zł. Jest on wypadkową wypłaty pozostałej części dywidendy za rok 2024 w kwocie 180,6 mln zł oraz zaliczki na poczet dywidendy z zysku za rok 2025 w kwocie 180,6 mln zł (razem 361 mln zł). Jednocześnie zadłużenie Spółki z tytułu obligacji zwiększyło się o 35 mln zł, a z tytułu kredytów o 10 mln zł.

2.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki rentowności Spółki w 2025 roku uległy znacznej poprawie w porównaniu z 2024 rokiem. Na taką sytuację wpływ miały głównie czynniki opisane wyżej w rozdziale 2.2.2.

Wzrost wartości kosztów sprzedaży związany z obecną sytuacją na rynku mieszkaniowym został skompensowany niższymi kosztami ogólnego zarządu. Łączne zmniejszenie tych kosztów o 0,7% pozwoliło na uzyskanie wyższej marży zysku operacyjnego i marży zysku netto niż w latach ubiegłych.

Znaczny wzrost zysku netto za 2025 rok w porównaniu z 2024 rokiem, przy jednoczesnym umiarkowanym, stopniowym wzroście zarówno aktywów netto, jak i sumy bilansowej, przełożył się na stopę zwrotu z kapitałów własnych na poziomie 39,5% w porównaniu do 30,6% w 2024 roku. Stopa zwrotu z aktywów w 2025 roku zwiększyła się do poziomu 16,4% wobec poziomu 12,7% rok wcześniej.

W ocenie Rady Nadzorczej, rentowność Spółki w 2025 roku osiągnęła bardzo satysfakcjonujący poziom, który był istotnie wyższy od odnotowanego rok wcześniej. Świadczy to o efektywnym zarządzaniu majątkiem Spółki przy jednoczesnym zachowaniu należytej dbałości zarządu w odniesieniu do pozawarszawskich inwestycji Spółki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2025	2024
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	32,2%	28,1%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	20,8%	17,6%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	36,1%	23,5%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	16,4%	12,7%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	39,5%	30,6%

2.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Wszystkie prezentowane poniżej wskaźniki utrzymują się na dobrym, bezpiecznym poziomie, który jest zarządzany przez kierownictwo Spółki.

Według stanu na koniec 2025 roku bieżący wskaźnik płynności uległ niewielkiemu spadkowi w ciągu roku z poziomu 4,55 do 4,13. Jego źródłem są opisane niżej zmiany w bilansie wpływające w jeszcze większym stopniu na pozostałe wskaźniki płynności.

Zarówno szybki jaki i natychmiastowy wskaźnik płynności istotnie zmniejszyły swoją wartość, głównie za sprawą należności z tytułu udzielonych pożyczek (do spółek zależnych), dla których umowy zostały przedłużone i na koniec 2025 roku mają one charakter długoterminowy. Dodatkowo, zamiast należności z tytułu podatku CIT, wykazanych na koniec 2024 roku w aktywach obrotowych w kwocie 48 mln zł, Spółka na koniec 2025 roku wykazała zobowiązania z tego tytułu również w wysokości 48 mln zł. Zmniejszeniu uległ także poziom utrzymywanych przez Spółkę środków pieniężnych. Wszystkie te czynniki, będące wynikiem racjonalnej, planowej i kontrolowanej przez Zarząd gospodarki zasobami Spółki należy uznać za zmiany pozytywne, a wskaźniki płynności za utrzymane na bezpiecznym, a nawet satysfakcjonującym poziomie potwierdzającym dobrą płynność Spółki.

Na uwagę zasługuje fakt, że obecny poziom ww. wskaźników płynności został osiągnięty pomimo podjętej przez Zarząd Spółki decyzji o wypłacie w grudniu 2025 roku zaliczkowej dywidendy z zysku 2025 roku w kwocie 181 mln zł. łączna kwota wypłat z tytułu dywidendy w 2025 roku była wyższa o 38 mln w porównaniu do roku 2024.

Na utrzymujący się, cały czas dobry poziom nie tylko wskaźników płynności, ale również posiadanych, gotowych do uruchomienia źródeł finansowania (otwarte linie kredytowe w pięciu bankach na łączną kwotę 717 mln zł – głównie o charakterze długoterminowym) wpływ miał szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Obecny poziom analizowanych wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, z naciskiem na perspektywę średnio- i długoterminową. Do ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczynania poszczególnych projektów i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu), strategię zakupu nowych nieruchomości na rynku warszawskim, jak również dokonywanych przez Spółkę akwizycji i rozszerzania działalności na rynkach pozawarszawskich.

Wiarygodność Spółki na rynku finansowym jest nadal wysoka, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura finansowania działalności Spółki i jej Grupy oraz skłonność zarówno banków, jak i innych instytucji finansowych do udzielania Spółce długoterminowych kredytów i obligacji.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2025	2024
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	4,13	4,55
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,42	1,20
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,10	0,20

*) Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

2.2.6 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej – obejmującej optymalne rozpoczynanie i tempo realizacji inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości - oraz ostrożnej polityce finansowej, wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia pozostają na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, a jednocześnie potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym.

Większość wskaźników zadłużenia na koniec 2025 roku miały wartości zbliżone do stanu sprzed roku i odzwierciedlała konserwatywne podejście Zarządu do finansowania działalności Spółki. Największa zmiana miała miejsce w przypadku

wskaźnika zadłużenia kapitału własnego, który uległ zmniejszeniu o 11,8 p.p. Wynika to ze znacznie szybszego wzrostu kapitałów własnych w porównaniu do nieznacznego wzrostu zobowiązań Spółki, co było spowodowane zatrzymaniem istotnej części zysku wypracowanego w 2025 roku.

W polityce finansowej Zarządu zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto i aktywów obrotowych, są priorytetem w tym obszarze. Dodatkowo Zarząd przykładą dużą wagę do finansowania działalności całej Grupy, w tym poprzez udzielanie pożyczek spółkom zależnym.

Należy również zaznaczyć, że decyzja Zarządu Spółki o wypłacie w grudniu 2025 roku zaliczkowej dywidendy z zysku 2025 roku w kwocie 181 mln zł, została podjęta również z uwzględnieniem sytuacji płynnościowej Spółki.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2025	2024
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	43,6%	41,5%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	129,3%	141,1%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	56,4%	58,5%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	38,9%	41,5%
Zadłużenia odsetkowego netto ((zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne)	26,4%	23,9%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych otwartych

2.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

Na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2025 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2025, Rada Nadzorcza ocenia rok 2025 jako kolejny, będący bardzo dobrym okresem działalności Dom Development S.A.

Rok 2025 pod wieloma względami okazał się rekordowy dla Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. W ostatnich latach zarówno Spółka, jak i Grupa sukcesywnie poprawiała swoje wyniki finansowe oraz operacyjne przy jednoczesnym utrzymywaniu wysokiej rentowności. Efektywna polityka sprzedażowa, terminowa realizacja inwestycji mieszkaniowych, wysokiej jakości projekty oraz konsekwentnie rozwijane przez Spółkę inwestycje w podmioty zależne operujące w największych i najatrakcyjniejszych rynkach mieszkaniowych w Polsce pozwoliły uzyskać w 2025 roku zysk netto na poziomie 581 mln zł (wzrost 38,6% r/r).

Oceniając wyniki Spółki, należy zauważyć, że miniony rok przyniósł lekkie ożywienie popytu w porównaniu z 2024 rokiem. Złożyły się na to głównie obniżki stóp procentowych – w skali całego roku RPP sześciokrotnie obniżała ich poziom, łącznie o 1,75 pkt proc. W połączeniu z rosnącymi wynagrodzeniami, oba czynniki wyraźnie poprawiły zdolność kredytową klientów, co przełożyło się na duży ruch w biurach sprzedaży. Był to również pierwszy okres funkcjonowania rynku w warunkach tzw. ustawy o jawności cen mieszkań. Nowe regulacje wymusiły zmiany w podejściu do sprzedaży oraz komunikacji marketingowej u wielu mniejszych deweloperów co w rezultacie może sprzyjać procesom konsolidacyjnym w naszej branży.

Miniony rok charakteryzował się stabilnymi kosztami budowy oraz niesłabnącym popytem na produkty oferowane zarówno w Spółce jak i w Grupie, co umożliwiło osiągnięcie rekordowo wysokich wyników sprzedaży, które jednocześnie są najlepszymi rocznymi rezultatami kiedykolwiek zaraportowanymi przez dewelopera na polskim rynku w segmencie detalicznym. Pozwoliło to na kontynuowanie strategii maksymalizacji marży oraz na umocnienie kluczowych wskaźników finansowych.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2025 roku, Spółka koncentrowała się głównie na zabezpieczeniu źródeł długoterminowego finansowania zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu odpowiednich, wysokich dla swojej działalności wskaźników płynności. Zarząd Spółki regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje jej optymalną strukturę na przyszłość, w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej, przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce oraz jej podmiotom zależnym z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po bardzo dobrych wynikach Spółki w roku 2025, nadchodzący rok zapowiada się jako okres pełny wyzwań nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej polskiej gospodarki. Największym zagrożeniem dla branży niezmiennie pozostają:

- nadal wysoki poziom stóp procentowych, wpływający na przystępność kredytów hipotecznych,
- niepewność w odniesieniu do poziomu przyszłej inflacji,
- trwająca wojna na Ukrainie oraz eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie, które są czynnikami istotnie destabilizującymi otoczenie gospodarcze w całym regionie,
- trudność w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych potrzebnych do realizacji projektów deweloperskich,

- wielokrotnie zmieniające się regulacje prawne, jak np. obciążenia podatkowe w sektorze instytucjonalnego zakupu lokali mieszkalnych czy nowe przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz tzw. ustawa o jawności cen mieszkań.

Zdaniem Rady Nadzorczej, zgromadzone przez lata doświadczenie Zarządu i kadry menedżerskiej Spółki oraz posiadane przez nią zasoby – zarówno finansowe, jak i niefinansowe – wynikające z przemyślanej i ostrożnej polityki finansowej oraz inwestycyjnej, powinny pozwolić Spółce ograniczyć negatywny wpływ niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej wyżej wymienionymi czynnikami.

Najważniejszym zadaniem Zarządu Spółki jest nie tylko utrzymanie jej w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania, lecz przede wszystkim zapewnienie utrzymania czołowej pozycji Spółki na rynku mieszkaniowym w Warszawie oraz wsparcie i koordynacja działań pozostałych spółek Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w ich ekspansji na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Spółce (i Grupie) dostępności do odpowiednich źródeł finansowania (zwłaszcza średnio i długoterminowego) zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich, bieżącej działalności oraz dla jej ogólnego bezpieczeństwa finansowego i operacyjnego,
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty Spółki do potrzeb rynku,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki,
- wykorzystanie istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób,
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesów sprzedażowych oraz działań marketingowych,
- stałe umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development poprzez utrzymywanie wysokiej jakości oferowanych lokali oraz wysokiego standardu obsługi klienta w całym procesie zakupowym,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- wnikliwa kontrola budżetów projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe,
- szybkie reagowanie na zmiany legislacyjne, oraz
- sprawne reagowanie na sytuacje kryzysowe, wywołane przez różne czynniki zewnętrzne, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i globalnym.

Ponadto, w obliczu rosyjskiej inwazji na Ukrainę oraz eskalacji konfliktu na Bliskim Wschodzie, zadaniem Zarządu Spółki jest nieustanne monitorowanie zmian w bieżącej sytuacji makroekonomicznej i adekwatne reagowanie na te zmiany. Konflikt na Bliskim Wschodzie, który wybuchł w lutym 2026 r., jest przykładem szybko zmieniającego się otoczenia geopolitycznego, które może mieć wpływ ekonomiczny na Spółkę i jej klientów, np. w postaci wyższych kosztów energii i materiałów, potencjalnie spowodowanych wyższymi światowymi cenami ropy naftowej i gazu na skutek tego konfliktu.

W 2025 roku działalność Spółki, tak jak w latach wcześniejszych, generowała znaczne zyski, co wykazano w jednostkowym rachunku zysków i strat. W IV kwartale ubiegłego roku Spółka po raz trzeci w swojej historii wypłaciła dywidendę zaliczkową na poczet zysku za bieżący okres obrotowy.

Po przeprowadzeniu analizy jednostkowego sprawozdania finansowego za 2025 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2025 roku była bardzo dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Spółki.

Opinia ta wynika zarówno z analizy bieżącej działalności operacyjnej i sytuacji finansowej Spółki, jak również z analizy podejmowanych przez Zarząd działań oraz ich skuteczności. Odnosi się to zwłaszcza do szybkiej, skutecznej i profesjonalnej reakcji Zarządu na zmiany zachodzące zarówno w ostatnich latach jak i ostatnich kwartałach na rynku, na którym Spółka funkcjonuje.

W kolejnych latach działalności na warszawskim rynku mieszkaniowym, na którym Spółka jest liderem, zbudowała ona ugruntowaną pozycję, jednocześnie zdobywając bogate doświadczenie zarówno w zakresie realizacji projektów deweloperskich, jak i ich sprzedaży oraz finansowania.

3 OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. NA PODSTAWIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2025 ROKU

3.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY

Na dzień 31 grudnia 2025 r. jednostka dominująca Grupy, Dom Development S.A., była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 54,81% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2025 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2024	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITAŁE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	-	14 140 441	54,81%
PTE Allianz Polska S.A. *)	2 501 493	-	2 501 493	9,70%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	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

3.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2025

3.2.1 SKONSOLIDOWANY BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2024 ROKU.

AKTYWA	31.12.2025 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2024 (tys. zł)	Zmiana r/r
Aktywa trwałe razem	252 740	4,2%	207 508	21,8%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	5 087 117	85,0%	4 301 204	18,3%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	101 349	1,7%	109 740	(7,6)%
Pozostałe aktywa obrotowe i pożyczki udzielone	8 080	0,1%	28 978	(72,1)%
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 815	0,1%	50 118	(92,4)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe	528 241	8,8%	590 970	(10,6)%
Aktywa obrotowe razem	5 728 602	95,8%	5 081 010	12,7%
Aktywa razem	5 981 342	100,0%	5 288 518	13,1%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2024 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2025 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2024 (tys. zł)	Zmiana r/r
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 798	0,4%	25 798	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	276 458	4,6%	276 458	0,0%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 686 022	28,2%	1 399 406	20,5%
Kapitał własny razem	1 988 278	33,2%	1 701 662	16,8%
Udziały mniejszości	127	<0,1%	174	(26,9)%
Kapitał własny razem	1 988 405	32,2%	1 701 836	16,8%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	854 643	14,3%	766 357	11,5%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	3 138 294	52,5%	2 820 325	11,3%
Zobowiązania razem	3 992 937	66,8%	3 586 682	11,3%
Kapitał własny i zobowiązania razem	5 981 342	100,0%	5 288 518	13,1%

3.2.2 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku w porównaniu z rokiem 2024:

	01.01- 31.12.2025 (tys. zł)	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2024 (tys. zł)	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży	3 255 594	100,0%	3 168 177	2,8%
Koszt własny sprzedaży	(2 134 460)	65,6%	(2 149 016)	(0,7)%
Zysk brutto ze sprzedaży	1 121 134	34,4%	1 019 161	10,0%
Zysk na działalności operacyjnej	800 970	24,6%	697 243	14,9%
Zysk brutto	810 103	24,9%	706 432	14,7%
Zysk netto	654 135	20,1%	569 157	14,9%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	25,36		22,07	

W 2025 roku Grupa rozpoznała najwyższy w swojej historii wynik finansowy, generując zysk netto w kwocie 654 mln zł, tj. o 14,9% więcej niż w roku poprzednim, który również był rokiem rekordowym.

Rezultat ten został osiągnięty nie tyle dzięki wyższym przychodom, które wzrosły jedynie o 2,8%, ale głównie dzięki istotnemu wzrostowi rentowności brutto o 2,2 p.p., tj. do poziomu 34,4% (co opisano w pkt. 3.2.4) przy jednoczesnym wzroście kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu tylko o 2,2%.

Tak dobry wynik na poziomie zysku brutto ze sprzedaży (wzrost o 10,0% r/r) to również efekt zmiany struktury przychodów ze sprzedaży. W 2025 roku odnotowano 7-procentowy wzrost wartości przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (dla których marża brutto wzrosła o 1,0 p.p. i wyniosła 34,6% w 2025 roku wobec 33,6% rok wcześniej) przy jednoczesnym zmniejszeniu udziału przychodów ze sprzedaży usług (głównie usług budowlanych związanych z realizowanym projektem dla nabywcy instytucjonalnego PRS) i zmniejszonym udziale przychodów ze sprzedaży towarów (gruntów).

Osiągnięty przez Grupę wynik, w którym coraz większą rolę odgrywają spółki z rynków pozawarszawskich, jest szczególnie zadowalający i potwierdza słuszność i skuteczność modelu biznesowego Grupy.

3.2.3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2025 (tys. zł)	Rok 2024 (tys. zł)	Zmiana r/r
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	360 846	286 274	26,0%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	213 084	378 472	(43,7)%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(28 327)	(72 503)	(60,9)%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(276 914)	(231 397)	19,7%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	268 689	360 846	(25,5)%

W 2025 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wygenerowała 213 mln zł przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej. Zmniejszenie tej pozycji przepływów, w porównaniu do 2024 roku o 43,7% (tj. o 165 mln zł) wynika w głównej mierze z zachowania stabilnego tempa wzrostu Grupy. Wiąże się to z rosnącymi nakładami na realizowane i planowane projekty deweloperskie, a także na nabycie gruntów, w tym nabycie spółki (obecnie działającej pod nazwą Dom Development Myśliborska Sp. z o.o.) sklasyfikowanej jako nabycie aktywów – w tym przypadku gruntów. Cena gruntów w porównaniu do innych kosztów ciągle się zwiększa, a wzrost tych wydatków można zaobserwować również w zmianie stanu zapasów, których wartość bilansowa wzrosła w 2025 roku o 786 mln zł.

Rada Nadzorcza z uznaniem zauważa, że wyżej wymieniony wzrost wydatków na prowadzone projekty deweloperskie koresponduje z jednoczesnym wzrostem sprzedaży (która w 2025 roku osiągnęła rekordową liczbę 4 448 sprzedanych lokali) oraz dbałością Zarządu o zabezpieczenie gruntów pod przyszłe inwestycje. Wysokie wpływy ze sprzedaży uzyskiwane są dzięki planowej i terminowej realizacji projektów deweloperskich. W 2025 roku saldo bilansowe przychodów przyszłych okresów wzrosło o 173 mln zł.

Na poziomie działalności inwestycyjnej w 2025 roku Grupa odnotowała wypływ gotówki netto w wysokości 28 mln zł, co było związane głównie z nakładami na wartości niematerialne i rzeczowe aktywa trwałe.

W 2025 roku Grupa wykazała znaczny wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 277 mln zł, wynikający przede wszystkim z wypłaty pozostałej części dywidendy z zysku za 2024 rok oraz dywidendy zaliczkowej za 2025 rok w łącznej kwocie 361 mln zł. Jednocześnie zwiększone zostało zadłużenie z tytułu obligacji o 35 mln zł i z tytułu kredytów o 53 mln zł.

Łącznie, w 2025 roku stan skonsolidowanych środków pieniężnych Grupy zmniejszył się o 92 mln zł do poziomu 269 mln zł.

3.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2025 roku pozostały na bardzo dobrym poziomie.

Miniony rok charakteryzował się stabilnymi kosztami budowy oraz niestabnym popytem na inwestycje w naszej Grupie, co umożliwiło osiągnięcie rekordowo wysokich wyników sprzedaży, które jednocześnie są najlepszymi rocznymi rezultatami kiedykolwiek zaraportowanymi przez dewelopera na polskim rynku w segmencie detalicznym. Pozwoliło to na kontynuowanie strategii maksymalizacji marży oraz na umocnienie kluczowych, zaprezentowanych niżej wskaźników finansowych. Dobre wyniki mają odzwierciedlenie we wzroście rentowności brutto, która zwiększyła się do poziomu 34,4%, tj. o 2,2 p.p. w porównaniu z 2024 rokiem.

Zysk z działalności operacyjnej Grupy w 2025 roku wyniósł 801 mln zł i był o 15% wyższy niż rok wcześniej. Grupa konsekwentnie koncentruje się na efektywności zarządzania, co przełożyło się na wzrost marży zysku z działalności operacyjnej do poziomu 24,6% tj. o 2,6 p.p. w porównaniu z rokiem 2024. W ocenie Rady Nadzorczej Spółki, poziom ten jest bardzo satysfakcjonujący i potwierdza skuteczność modelu biznesowego Grupy.

Sukcesywny wzrost zysków Grupy przy relatywnie niewielkim stałym wzroście poziomu kapitału własnego, (pomimo wypłat w formie dywidendy znacznej części skonsolidowanego zysku za lata 2012-2024 oraz wypłacie w grudniu 2025 r. kolejnej, trzeciej w historii, dywidendy zaliczkowej) zapewnił stabilną i wysoką rentowność kapitału własnego (ROE). Zwrot z kapitału własnego w roku 2025 wyniósł 38,4% i stanowi kolejne potwierdzenie efektywności działalności Grupy oraz jej zdolności do trafnej interpretacji sygnałów płynących z rynku.

Zwrot z aktywów w 2025 roku wyniósł 12,4%, utrzymując się na podobnym poziomie jak w poprzednim roku. W ocenie Rady Nadzorczej, jest to bardzo dobry wynik. Aktywa Grupy rosną proporcjonalnie do jej wyników i skali prowadzonej działalności, głównie ze względu na wzrost stanu zapasów (+18% r/r), które stanowią o potencjale przyszłych wyników. Na zapasy Grupy w znacznej mierze składają się nieruchomości oraz nakłady na prace projektowe i budowlane, poniesione na lokale sprzedane

(zakontraktowane), a jeszcze nie przekazane nabywcom, a co się z tym wiąże – nie rozpoznane jeszcze jako przychód ze sprzedaży w rachunku zysków i strat.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2025	2024
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	34,4%	32,2%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	24,6%	22,0%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	20,1%	18,0%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	12,4%	12,5%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	38,4%	39,3%

3.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Biorąc pod uwagę specyfikę branży deweloperskiej, charakteryzującej się wyjątkowo długim cyklem produkcyjnym oraz obostrzenia w zakresie finansowania działalności spółek z tego sektora, na szczególną uwagę zasługuje zapewnienie przez Zarząd Spółki bardzo komfortowej sytuacji finansowej i płynnościowej całej Grupy. Stan ten jest efektem szeregu długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki.

Wysoki poziom wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli przede wszystkim średnio- i długoterminowego, zamiast krótkoterminowego. Do wspomnianych działań i decyzji należy również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji, w tym decyzje dotyczące momentu rozpoczęcia poszczególnych osiedli oraz odpowiedniej struktury oferowanego do sprzedaży asortymentu, odpowiadającego oczekiwaniom rynku, a także opracowanie właściwej strategii zakupu nowych nieruchomości.

Sytuacja płynnościowa Grupy jest w ocenie Rady Nadzorczej bardzo dobra. Rada Nadzorcza zauważa, że taki stan finansów Grupy pozwolił Zarządowi już trzeci raz w historii Spółki na rekomendację, a następnie wypłatę dywidendy zaliczkowej z zysku bieżącego roku.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. niezmiennie utrzymywała wysoką płynność. Wskaźnik bieżącej płynności na koniec 2025 roku wynosił 5,25 i był ciągle na bardzo wysokim poziomie.

Zarówno szybki jak i natychmiastowy wskaźnik płynności uległy obniżeniu, głównie za sprawą istotnego zmniejszenia należności z tytułu podatku CIT przy jednoczesnym znacznym wzroście zobowiązań z tego tytułu, a także nieco mniejszemu poziomowi utrzymywanych przez Grupę środków pieniężnych. Dodatkowo, wypłata dywidendy zaliczkowej z zysku bieżącego roku w kwocie 181 mln zł, która miała miejsce w grudniu 2025 roku była wyższa od analogicznej wypłaty dywidendy zaliczkowej z zysku 2024 roku w kwocie 155 mln zł w grudniu 2024 roku. Wszystkie te czynniki, będące wynikiem racjonalnej gospodarki zasobami Grupy (zarówno z punktu widzenia Spółki jak i jej akcjonariuszy) należy uznać za zmiany pozytywne, a wskaźniki płynności za utrzymane na satysfakcjonującym i bezpiecznym poziomie potwierdzającym dobrą płynność Grupy.

Ta korzystna sytuacja płynnościowa w połączeniu z rekordowo wysokim dostępnym finansowaniem zewnętrznym w postaci posiadanych, niewykorzystanych linii kredytowych oraz środków pieniężnych (1,2 mld zł), w warunkach niezbyt stabilnego otoczenia rynkowego stanowi kluczową przewagę konkurencyjną, zarówno w oczach klientów, kontrahentów, inwestorów i instytucji finansowych.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2025	2024
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	5,25	5,37
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,59	0,82
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,25	0,38

*) Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

3.2.6 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura i źródła finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy na rynku finansowym.

Prawie wszystkie wskaźniki zadłużenia na koniec 2025 roku miały wartości bardzo zbliżone do stanu na koniec 2024 roku. Odzwierciedlają one niezmiennie i konserwatywne podejście Zarządu Spółki do finansowania prowadzonej działalności. Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Grupy największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który uległ zmianie z wyjątkowo niskiego, rzadko spotykanego poziomu 1,9% do ciągle niskiego i komfortowego poziomu 8,8%. Na strukturę zadłużenia Grupy wpływ miały przede wszystkim wyemitowane obligacje o łącznej wartości 645 mln zł, w tym emisja z maja 2025 roku pięcioletnich obligacji o wartości 135 mln zł, a także poczynione wydatki na działalność deweloperską i nabycia nowych gruntów pod nowe projekty w przyszłych latach. Kolejna nieznaczna zmiana dotyczyła wskaźnika zadłużenia kapitału własnego, który spadł z poziomu 210,8% na koniec 2024 roku do 200,8% na koniec 2025 roku.

W ocenie Rady Nadzorczej wszystkie wskaźniki zadłużenia Grupy można uznać za bezpieczne i stabilne. Pozwoliło to w efekcie na podjęcie decyzji o wypłacie po raz trzeci w historii Spółki, zaliczkowej dywidendy na poczet zysku za rok bieżący, przy zachowanej polityce finansowej Zarządu, dla którego zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto, aktywów obrotowych oraz bezpiecznych wskaźników płynności stanowią jeden z głównych priorytetów.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2025	2024
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	33,2%	32,2%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	200,8%	210,8%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	66,8%	67,8%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	35,1%	35,8%
Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne)	8,8%	1,9%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

3.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

Na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok obrotowy 2025 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2025, Rada Nadzorcza ocenia rok 2025 jako kolejny, bardzo dobry okres dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Rok 2025 pod wieloma względami okazał się rekordowy dla Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. W ostatnich latach zarówno Spółka jak i Grupa sukcesywnie poprawiały swoje wyniki finansowe oraz operacyjne przy jednoczesnym utrzymywaniu wysokiej rentowności. Efektywna polityka sprzedażowa, terminowa realizacja inwestycji mieszkaniowych, wysokiej jakości projekty oraz konsekwentne rozwijanie działalności Grupy poprzez spółki operujące na największych i najatrakcyjniejszych rynkach mieszkaniowych w Polsce pozwoliły uzyskać w 2025 roku skonsolidowany zysk netto 654 mln zł (wzrost 14,9% r/r).

Oceniając wyniki Grupy należy zauważyć, że miniony rok przyniósł lekkie ożywienie popytu w porównaniu z 2024 rokiem. Złożyły się na to głównie obniżki stóp procentowych – w skali całego roku RPP sześciokrotnie obniżała ich poziom, łącznie o 1,75 pkt proc. W połączeniu z rosnącymi wynagrodzeniami oba czynniki wyraźnie poprawiły zdolność kredytową klientów i przełożyło się to na duży ruch w biurach sprzedaży. Był to również pierwszy okres funkcjonowania rynku w warunkach tzw. ustawy o jawności cen mieszkań. Nowe regulacje wymusiły zmiany w podejściu do sprzedaży oraz komunikacji marketingowej u wielu mniejszych deweloperów co w rezultacie może sprzyjać procesom konsolidacyjnym w naszej branży.

Miniony rok charakteryzował się stabilnymi kosztami budowy oraz niesłabnącym popytem na oferowane przez Grupę produkty, co umożliwiło osiągnięcie rekordowo wysokich wyników sprzedaży, które jednocześnie są najlepszymi rocznymi rezultatami kiedykolwiek zaraportowanymi przez dewelopera na polskim rynku w segmencie detalicznym. Pozwoliło to na kontynuowanie strategii maksymalizacji marży oraz na umocnienie kluczowych wskaźników finansowych.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2025 roku, Grupa koncentrowała się głównie na zabezpieczeniu źródeł długoterminowego finansowania zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu odpowiednich, wysokich dla swojej działalności wskaźników płynności. Zarząd Spółki regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje jej optymalną strukturę finansowania na przyszłość, w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej, przy jednoczesnym zapewnieniu całej Grupie właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po bardzo dobrych wynikach Grupy w roku 2025, nadchodzący rok zapowiada się jako okres pełny wyzwań nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej polskiej gospodarki. Największym zagrożeniem dla branży niezmiennie pozostają:

- wysokość stóp procentowych, wpływająca na przystępność kredytów hipotecznych,
- niepewność w odniesieniu do poziomu przyszłej inflacji,

- trwająca wojna na Ukrainie oraz eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie, które są czynnikami istotnie destabilizującymi otoczenie gospodarcze w całym regionie,
- trudność w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych potrzebnych do realizacji projektów deweloperskich,
- wielokrotnie zmieniające się regulacje prawne, jak np. dodatkowe obciążenia podatkowe w sektorze instytucjonalnego zakupu lokali mieszkalnych czy nowe przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz tzw. ustawa o jawności cen mieszkań.

Zdaniem Rady Nadzorczej, zakumulowane przez lata doświadczenie Zarządu Spółki i jej kadry menedżerskiej wyższego szczebla, w tym kadry w spółkach zależnych oraz posiadane przez Grupę zasoby (zarówno te finansowe, jak i niefinansowe), będące wynikiem przemyślanej i ostrożnej polityki finansowej oraz inwestycyjnej, powinny pozwolić Grupie na ograniczenie negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej wyżej wymienionymi czynnikami.

Najważniejszym zadaniem Zarządu Spółki oraz zarządów spółek zależnych jest nie tylko utrzymywanie spółek z Grupy w stałej gotowości do szybkiego reagowania na nowe wyzwania, lecz przede wszystkim umiejętność zapewnienia jej utrzymania czołowej pozycji na rynkach mieszkaniowych, na których prowadzi działalność. Jednocześnie zadaniem Zarządu jest koordynacja działań z pozostałymi spółkami Grupy w ich ekspansji na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie spółkom wchodzącym w skład Grupy dostępu do odpowiednich źródeł finansowania zarówno w kontekście obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich, bieżącej działalności, jak i zapewnienia jej ogólnego bezpieczeństwa finansowego,
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty Grupy do potrzeb rynku,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
- wykorzystanie istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób,
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesów sprzedażowych oraz działań marketingowych,
- ciągłe umacnianie zaufania nabywców do marki Dom Development oraz Euro Styl poprzez utrzymywanie bardzo dobrej jakości sprzedawanych lokali i wysokiego standardu obsługi klienta,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- wnikliwa kontrola budżetów projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe,
- szybkie reagowanie na zmiany legislacyjne, oraz
- sprawne reagowanie na sytuacje kryzysowe, wywołane przez różne czynniki zewnętrzne, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i globalnym.

Ponadto, w obliczu rosyjskiej inwazji na Ukrainę oraz eskalacji konfliktu na Bliskim Wschodzie, zadaniem Zarządu Spółki i zarządów spółek zależnych jest nieustanne monitorowanie zmian w bieżącej sytuacji makroekonomicznej i adekwatne reagowanie na te zmiany. Konflikt na Bliskim Wschodzie, który wybuchł w lutym 2026 r., jest przykładem szybko zmieniającego się otoczenia geopolitycznego, które może mieć wpływ ekonomiczny na Grupę i jej klientów, np. w postaci wyższych kosztów energii i materiałów, potencjalnie spowodowanych wyższymi światowymi cenami ropy naftowej i gazu na skutek tego konfliktu.

W 2025 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. W IV kwartale ubiegłego roku Spółka po raz trzeci w swojej historii wypłaciła dywidendę zaliczkową na poczet zysku za bieżący okres obrotowy.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku, Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2025 roku była bardzo dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Grupy.

Opinia ta wynika zarówno z analizy bieżącej działalności operacyjnej i sytuacji finansowej Grupy, jak również z analizy działań podejmowanych przez Zarząd Spółki oraz zarządy jej podmiotów zależnych oraz ich skuteczności. Odnosi się to zwłaszcza do szybkiej, skutecznej i profesjonalnej reakcji na zmiany zachodzące w ostatnich latach na rynkach, na których działa Grupa.

Dzięki bogatemu doświadczeniu w sferze projektowania, realizacji, sprzedaży oraz finansowania projektów deweloperskich Grupa zbudowała ugruntowaną pozycję na rynku mieszkaniowym w Polsce. W 2025 roku Grupa umocniła swoją pozycję na wszystkich czterech rynkach, na których prowadzi działalność.

Rada Nadzorcza zapoznała się ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z atestacji „Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju” sporządzonej przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2025 r. i za rok zakończony tego dnia i zawartej w rozdziale III. Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku („Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej”).

Biegły rewident na podstawie wykonanych procedur atestacyjnych i uzyskanych dowodów nie zidentyfikował jakiegokolwiek sprawy, która pozwalałaby biegłemu rewidentowi sądzić, że:

- Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami Rozdziału 6c ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, w tym z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w Zakresie Zrównoważonego Rozwoju;
- Proces oceny istotności przeprowadzony przez Spółkę w celu identyfikacji informacji ujętych w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodny, we wszystkich istotnych aspektach, z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w Zakresie Zrównoważonego Rozwoju;
- Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami sprawozdawczymi zawartymi w art. 8 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniającego rozporządzenie (UE) 2019/2088.

4 WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A.

W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2025 Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia i rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Dom Development S.A. do zatwierdzenia:

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,

Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2025 roku;

5 OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:

Wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok 2025 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025, tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej.

Firma audytorska, tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok 2025 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

W Dom Development S.A. są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

Dom Development S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Dom Development S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025, tj. Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

Firma audytorska przeprowadzająca atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025, tj. Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz członkowie zespołu przeprowadzającego atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,

Dom Development S.A. posiada politykę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz politykę świadczenia na rzecz Dom Development S.A. przez firmę audytorską przeprowadzającą atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, przez podmioty powiązane z firmą audytorską oraz członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących atestacją sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

W Dom Development S.A. są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu, w tym zasad związanych z niezależnością oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Dom Development S.A. oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Działający w Dom Development S.A. Komitet Audytu wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Dom Development S.A. w dniu 16 marca 2026 roku.