



WARSZAWA
WROCŁAW
KRAKÓW



EURO STYL
GRUPA DOM DEVELOPMENT



GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

PREZENTACJA WYNIKÓW ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU

28 SIERPNIA 2025

I PÓŁROCZE 2025 W GRUPIE DOM DEVELOPMENT



2 033

**SPRZEDANYCH LOKALI
NA RYNKU DETALICZNYM**

+4% r/r

1 595

**LOKALI PRZEKAZANYCH
NABYWCOM**

-3% r/r

246 mln zł

**ZYSKU NETTO
ZA I PÓŁROCZE 2025**

+6% r/r

4,1 mld zł

**REKORDOWY POTENCJAŁ
PRZYCHODÓW DO ROZPOZNANIA
W PRZYSZŁYCH OKRESACH**

NPS⁽¹⁾ 68 pkt.

WSKAŹNIK SATYSFAKCJI KLIENTA
na bardzo wysokim poziomie

870 mln zł

GOTÓWKI⁽²⁾ NA 30.06.2025

(1) NPS (Net Promoter Score) to wskaźnik rekomendacji netto wyliczany na podstawie badań satysfakcji klientów, przyjmujący wartość od -100 do 100 punktów; dane dotyczące polskich deweloperów mieszkaniowych nie są dostępne, natomiast średnia wartość NPS dla deweloperów z Wielkiej Brytanii wynosi 59 punktów (Krajowe badanie satysfakcji nabywców nowych domów, marzec 2025 r.).

(2) Uwzględnia środki pieniężne na otwartych rachunkach powierniczych (134 mln zł)

PODSUMOWANIE WYNIKÓW FINANSOWYCH ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU



PRZYCHODY

I PÓŁROCZE 2025

1 294 mln zł

I PÓŁROCZE 2024

1 370 mln zł

Zmiana
(76) mln zł
(6)%

35%

MARŻY BRUTTO

I poł. 2024: 32%

ZYSK NETTO

I PÓŁROCZE 2025

246 mln zł

I PÓŁROCZE 2024

231 mln zł

Zmiana
+15 mln zł
+6%

19%

MARŻY NETTO

I poł. 2024: 17%

GEARING

30.06.2025

(4,0)%

30.06.2024

(6,7)%

GOTÓWKA NETTO

30.06.2025

71 mln zł

38%

ROE

I poł. 2024: 35%

SYTUACJA RYNKOWA W I PÓŁROCZU 2025 ROKU



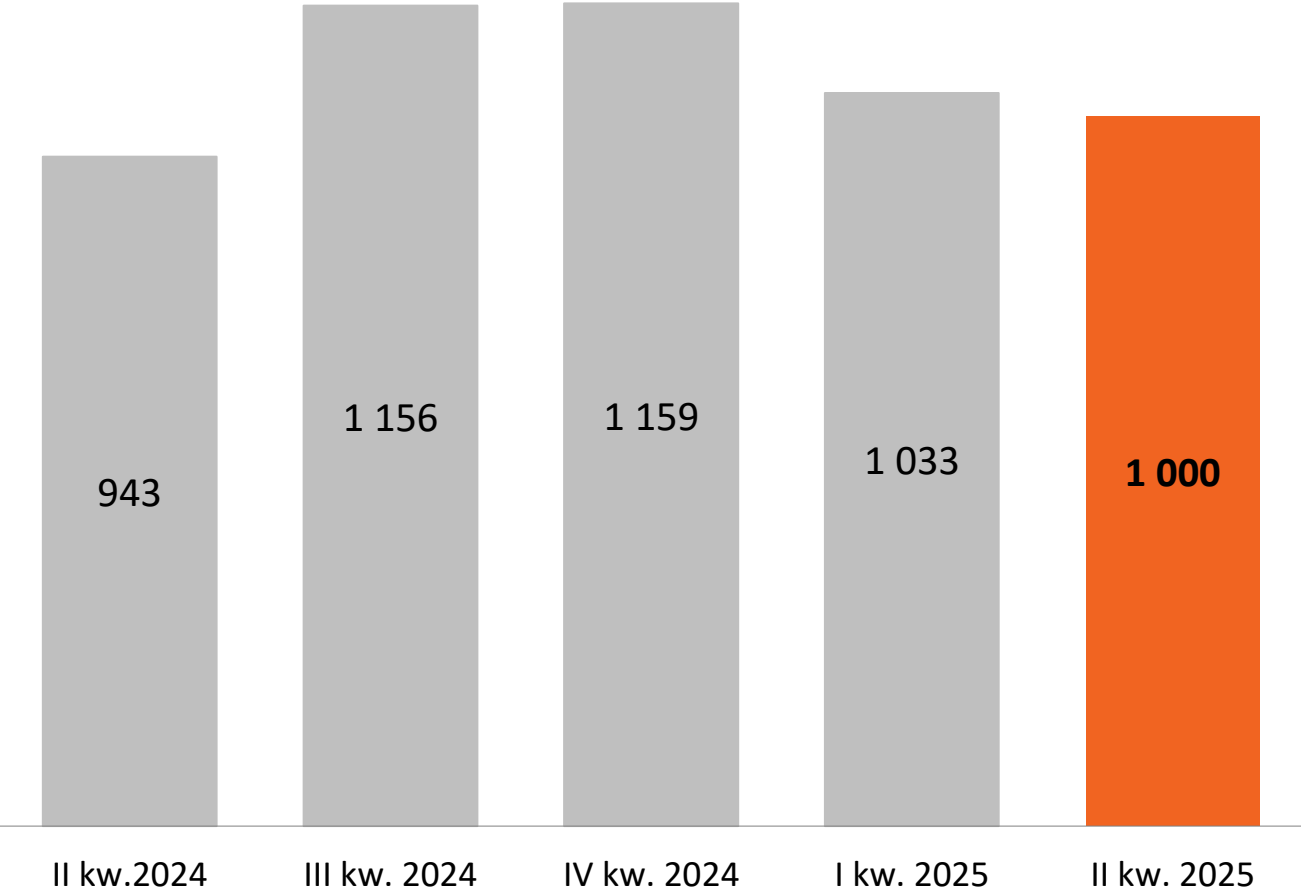
- Zapoczątkowane w maju 2025 roku **obniżki stóp procentowych** oraz spadek stawek WIBOR przekładają się na **wzrost zdolności kredytowej** i rosnące zainteresowanie zakupem mieszkań
- **Wzrost wartości zapytań o kredyty mieszkaniowe o 47% r/r** w czerwcu 2025 roku. Wartość kredytów hipotecznych udzielonych w całym I półroczu 2025 roku była o 2% niższa r/r, jednak po skorygowaniu danych za I półrocze 2024 roku o kredyty z programu BK2% nastąpił wzrost o 40% r/r
- Nowa podaż mieszkań (wprowadzenia) wciąż przewyższa bieżącą sprzedaż, co przekłada się na **rekordową liczbę mieszkań w ofercie deweloperów** (wzrost o 37% r/r na rynkach, na których działa Grupa) i **rosnący czas wyprzedaży oferty** (4,7 kw. w Warszawie, 5,3 kw. w Trójmieście, 6,9 kw. w Krakowie i 8,0 kw. we Wrocławiu)
- **Stabilizacja cen mieszkań na rynku pierwotnym** – wzrost średnio o 1,5% kw/kw na rynkach, na których działa Grupa Dom Development
- **Stabilne koszty budowy** – brak presji kosztowej na marże

SPRZEDAŻ

WZROST PÓŁROCZNEGO WOLUMENU SPRZEDAŻY O 4% R/R



Liczba lokali



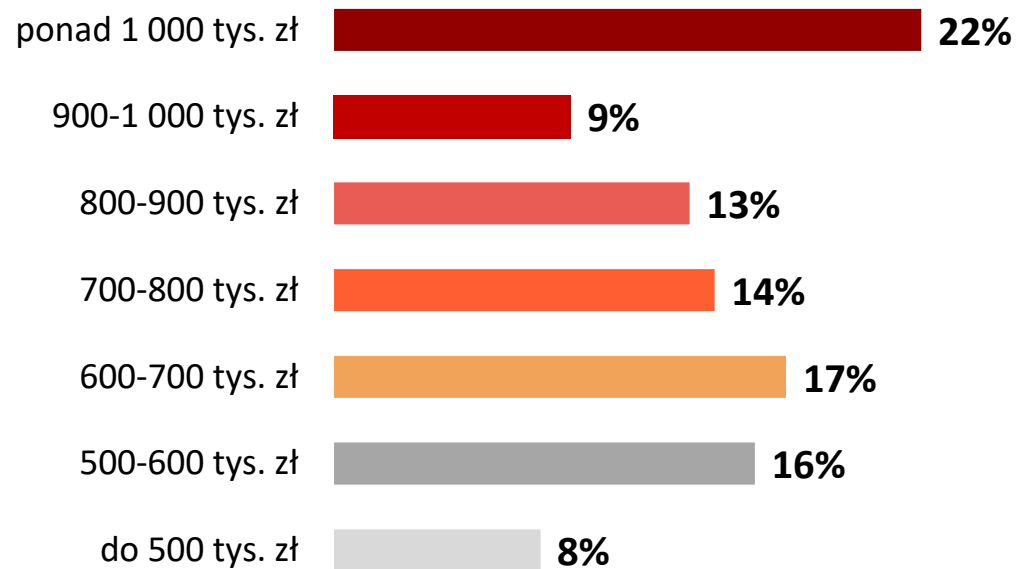
Sprzedaż lokali netto	I poł. 2025	I poł. 2024	Zmiana r/r
Warszawa	869	830	5%
Trójmiasto	499	500	0%
Wrocław	437	379	15%
Kraków	228	245	(7)%
Grupa Kapitałowa Dom Development	2 033	1 954	4%

SEGMENTACJA SPRZEDAŻY W I PÓŁROCZU 2025 ROKU

22% SPRZEDANYCH LOKALI O WARTOŚCI PONAD 1 MLN ZŁ



Segmentacja wartości sprzedaży mieszkań Grupy Kapitałowej Dom Development w I półroczu 2025 roku



Średnia wartość transakcji (tys. PLN)	I poł. 2025	I poł. 2024	Zmiana r/r
Warszawa	872	921	(5)%
Trójmiasto	692	746	(7)%
Wrocław	807	729	11%
Kraków	946	919	3%
Grupa Kapitałowa Dom Development	824	840	(2)%

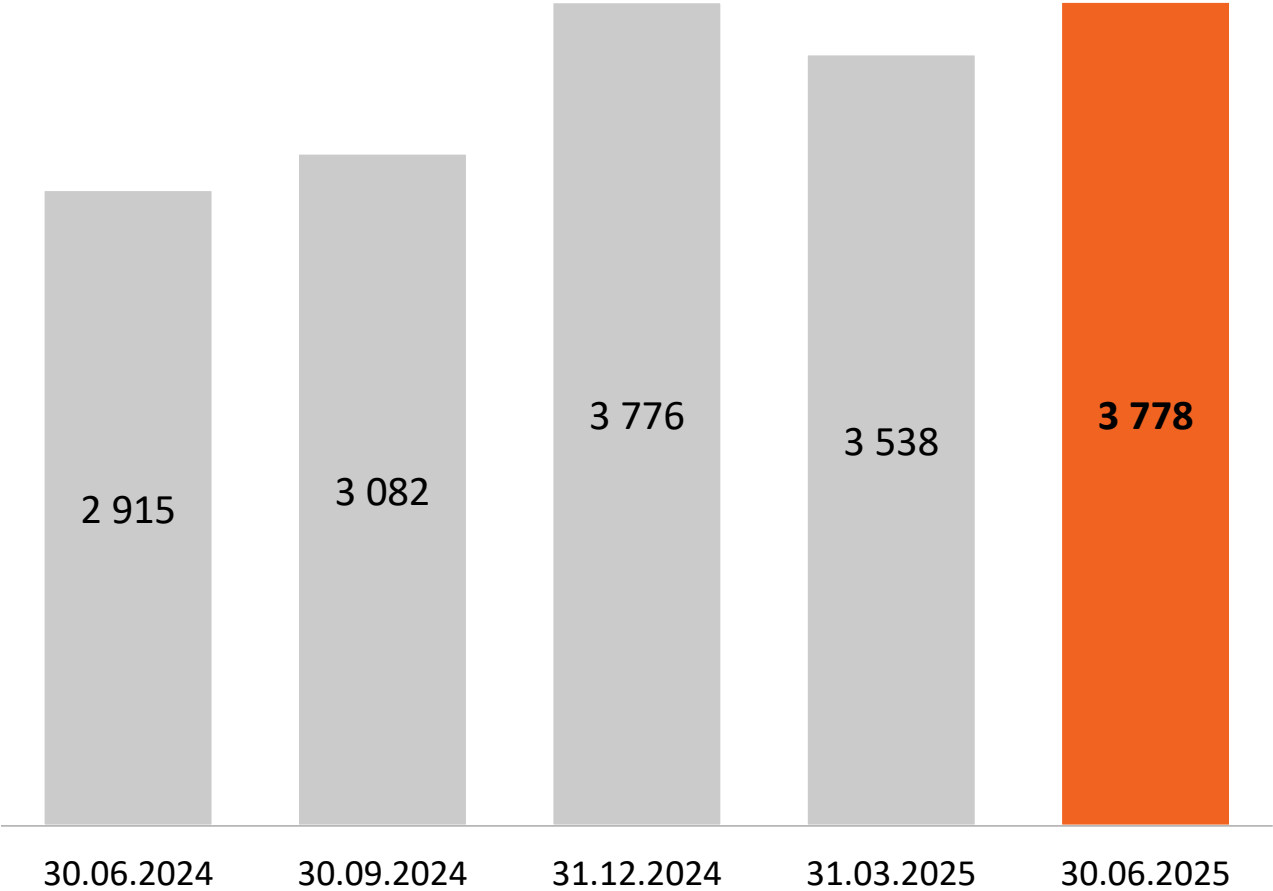
Wartość transakcji obejmuje cenę mieszkania wraz z ewentualnym wykończeniem, komórką lokatorską i miejscem postojowym.

OFERTA

WIELKOŚĆ OFERTY ODPOWIEDNIA DO BIEŻĄCEJ SPRZEDAŻY I SYTUACJI RYNKOWEJ



Liczba lokali w ofercie



Oferta w podziale na rynki	30.06. 2025	30.06. 2024	Zmiana r/r
Warszawa	1 332	1 020	31%
Trójmiasto	1 041	610	71%
Wrocław	753	648	16%
Kraków	652	637	2%
Grupa Kapitałowa Dom Development	3 778	2 915	30%

PROJEKTY WPROWADZONE DO REALIZACJI W II KWARTALE 2025 ROKU

WARSZAWA



222 lokale

Powstająca stacja II linii metra
w samym centrum inwestycji



123 lokale

Nowa część miasta między Jeziorkiem
Czerniakowskim a zakolem Wisły



115 lokali

Na styku trzech dzielnic –
Bielan, Żoliborza i Bemowa



77 lokali

Znakomita komunikacja dzięki
ul. Sobieskiego i al. Sikorskiego

TRÓJMIASTO



153 lokale w Gdańsku

W dzielnicy Piecki-Migowo,
potocznie zwanej Moreną; minuta
do przystanku tramwajowego



78 lokali w Rumi Janowo

2 minuty do Parku Żelewskiego

WROCŁAW



129 lokali

Spokojne sąsiedztwo i bogata
oferta handlowo-usługowa



80 lokali

Otoczenie przyrody, bliskość Odry
i terenów rekreacyjnych



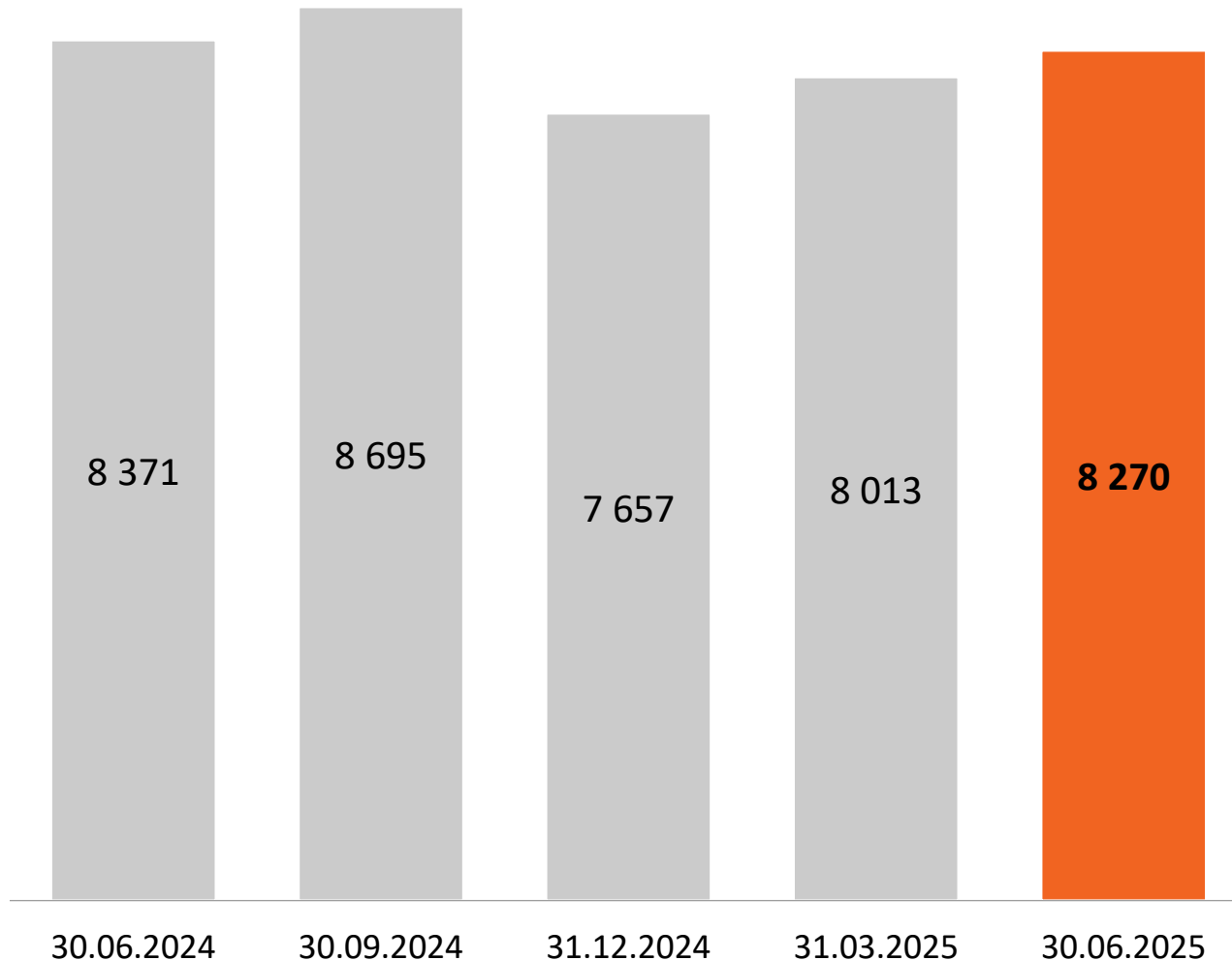
54 lokale

Cisza i kameralność Wielkiej Wyspy
oraz wygodny dojazd do centrum

INWESTYCJE W REALIZACJI

WSZYSTKIE REALIZOWANE BUDOWY PRZEBIEGAJĄ ZGODNIE Z HARMONOGRAMEM

Liczba lokali w budowie



60% lokali w budowie
to lokale sprzedane

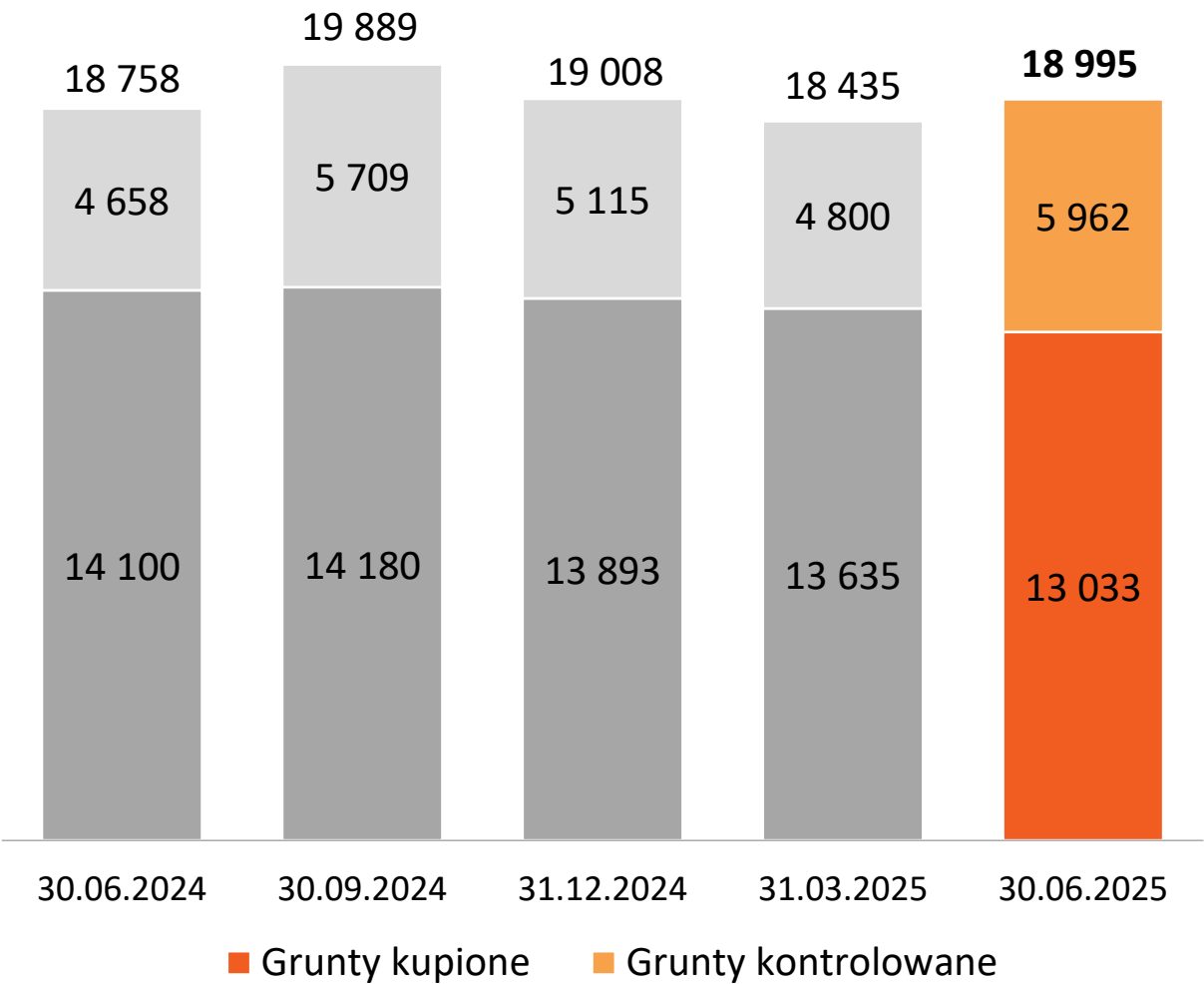
Lokale w budowie	30.06. 2025	30.06. 2024	Zmiana r/r
Warszawa	3 424	3 585	(4)%
Trójmiasto	2 303	1 994	15%
Wrocław	1 370	1 616	(15)%
Kraków	1 173	1 176	0%
Grupa Kapitałowa Dom Development	8 270	8 371	(1)%

BANK ZIEMI – GRUNTY KUPIONE I KONTROLOWANE

BANK ZIEMI UMOŻLIWIAJĄCY SPRZEDAŻ NA OBECNYM POZIOMIE PRZEZ BLISKO 5 LAT



Liczba lokali możliwych do wybudowania



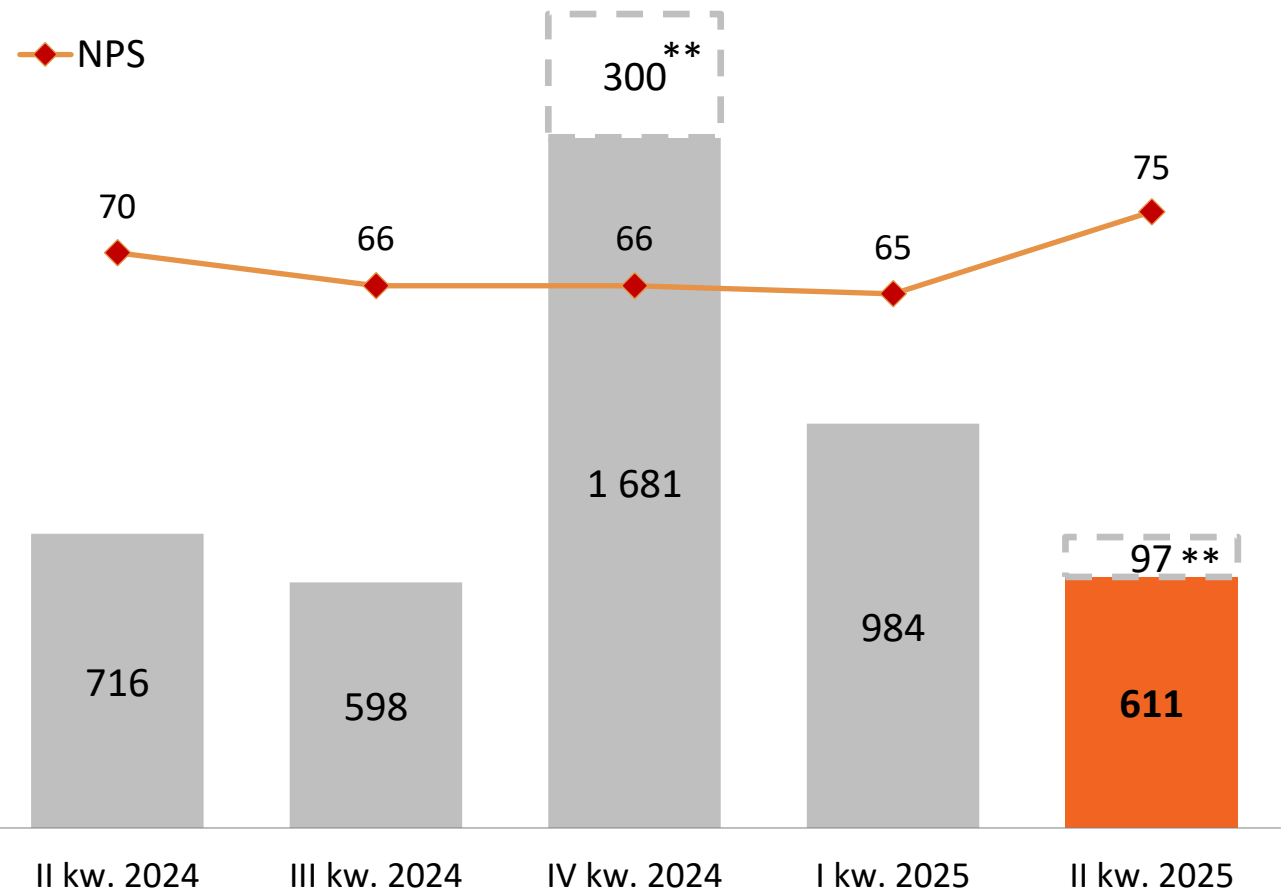
Bank ziemi	Grunty kupione	Grunty kontrolowane	Razem	Zmiana r/r
Warszawa	6 726	2 632	9 358	(12)%
Trójmiasto	3 849	1 698	5 547	17%
Wrocław	657	1 632	2 289	14%
Kraków	1 801	-	1 801	30%
Grupa Kapitałowa Dom Development	13 033	5 962	18 995	1%

PRZEKAZANIA

POZIOM SATYSFAKCJI KLIENTÓW WSPIERA REALIZACJĘ CELU ROCZNEGO



Liczba lokali



Przekazania lokali	I poł. 2025	I poł. 2024	Zmiana r/r
Warszawa	497	1 088	(54)%
Trójmiasto	392	356	10%
Wrocław	624	48	1 200%
Kraków	82	145	(43)%
Grupa Kapitałowa Dom Development	1 595	1 637	(3)%

*NPS (Net Promoter Score) to wskaźnik rekomendacji netto wyliczany na podstawie badań satysfakcji klientów, przyjmujący wartość od -100 do 100 punktów; dane dotyczące polskich deweloperów mieszkaniowych nie są dostępne, natomiast średnia wartość NPS dla deweloperów z Wielkiej Brytanii wynosi 59 punktów (Krajowe badanie satysfakcji nabywców nowych domów, marzec 2025 r.).

** W 2024 roku oraz w II kwartale 2025 Grupa przekazała odpowiednio 300 oraz 97 lokali w Warszawie na rzecz inwestora instytucjonalnego z segmentu PRS (Private Rental Sector).

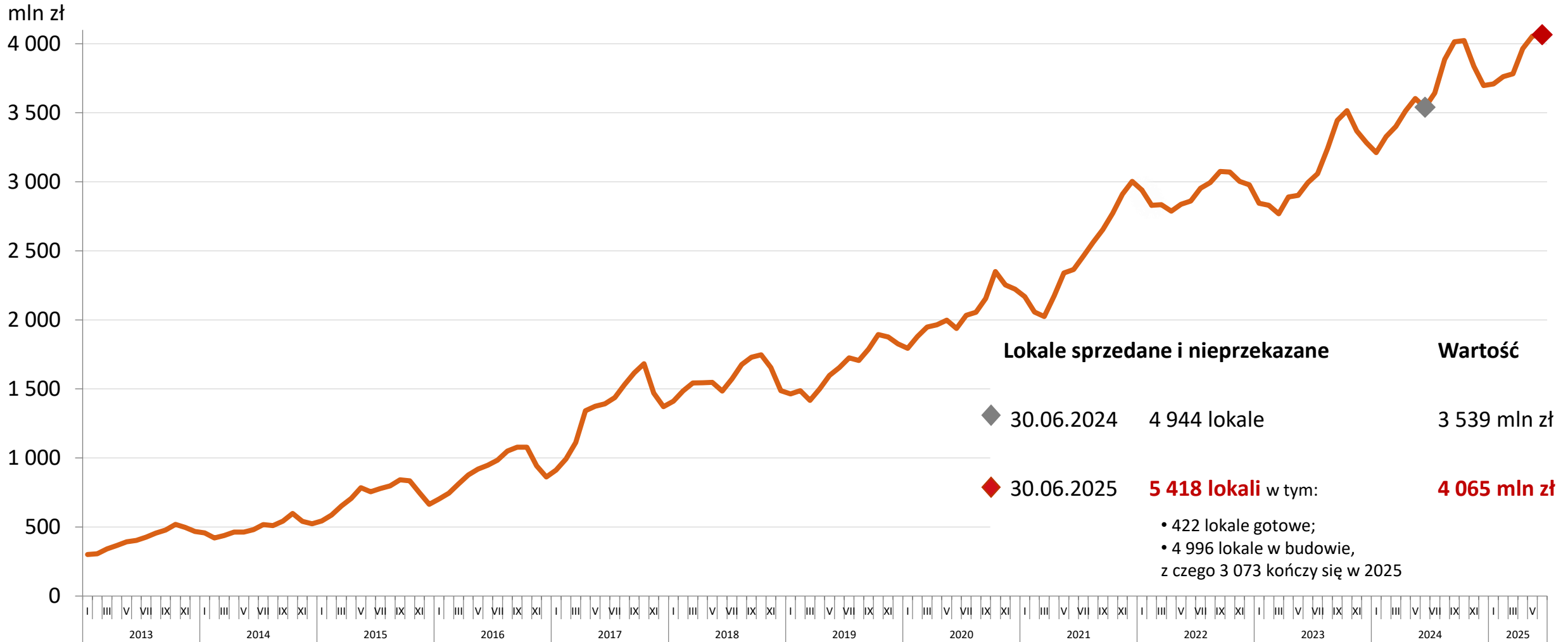
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

UTRZYMUJEMY WYSOKĄ RENTOWNOŚĆ

Rachunek zysków i strat	II kw. 2025	II kw. 2024	Zmiana r/r	I poł. 2025	I poł. 2024	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży, w tym:	552,1	663,7	(17)%	1 293,9	1 369,6	(6)%
<i>Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych*</i>	<i>505,1</i>	<i>613,3</i>	<i>(18)%</i>	<i>1 217,5</i>	<i>1 272,5</i>	<i>(4)%</i>
<i>Przekazane lokale (szt.)</i>	<i>611</i>	<i>716</i>	<i>(15)%</i>	<i>1 595</i>	<i>1 637</i>	<i>(3)%</i>
<i>Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych na lokal (tys. zł)</i>	<i>826,7</i>	<i>856,6</i>	<i>(3)%</i>	<i>763,3</i>	<i>777,3</i>	<i>(2)%</i>
Zysk brutto ze sprzedaży	201,9	198,9	2%	455,3	438,8	4%
<i>Marża brutto</i>	<i>36,6%</i>	<i>30,0%</i>	<i>6,6 p.p.</i>	<i>35,2%</i>	<i>32,0%</i>	<i>3,2 p.p.</i>
Zysk operacyjny (EBIT)	120,0	114,2	5%	302,0	285,8	6%
<i>Marża EBIT</i>	<i>21,7%</i>	<i>17,2%</i>	<i>4,5 p.p.</i>	<i>23,3%</i>	<i>20,9%</i>	<i>2,4 p.p.</i>
Zysk brutto	120,7	116,7	3%	304,7	288,4	6%
<i>Marża zysku brutto</i>	<i>21,9%</i>	<i>17,6%</i>	<i>4,3 p.p.</i>	<i>23,6%</i>	<i>21,1%</i>	<i>2,5 p.p.</i>
Zysk netto	97,3	93,8	4%	245,6	231,2	6%
<i>Marża zysku netto</i>	<i>17,6%</i>	<i>14,1%</i>	<i>3,5 p.p.</i>	<i>19,0%</i>	<i>16,9%</i>	<i>2,1 p.p.</i>
<i>Zysk na akcję (zł)</i>	<i>3,77</i>	<i>3,64</i>	<i>4%</i>	<i>9,52</i>	<i>8,96</i>	<i>6%</i>

SKUMULOWANA SPRZEDAŻ NETTO DO ROZPOZNANIA W WYNIKACH PRZYSZŁYCH OKRESÓW (LOKALE SPRZEDANE NIEPRZEKAZANE)

WYSOKI POTENCJAŁ PRZYCHODÓW DO ROZPOZNANIA W NADCHODZĄCYCH KWARTAŁACH



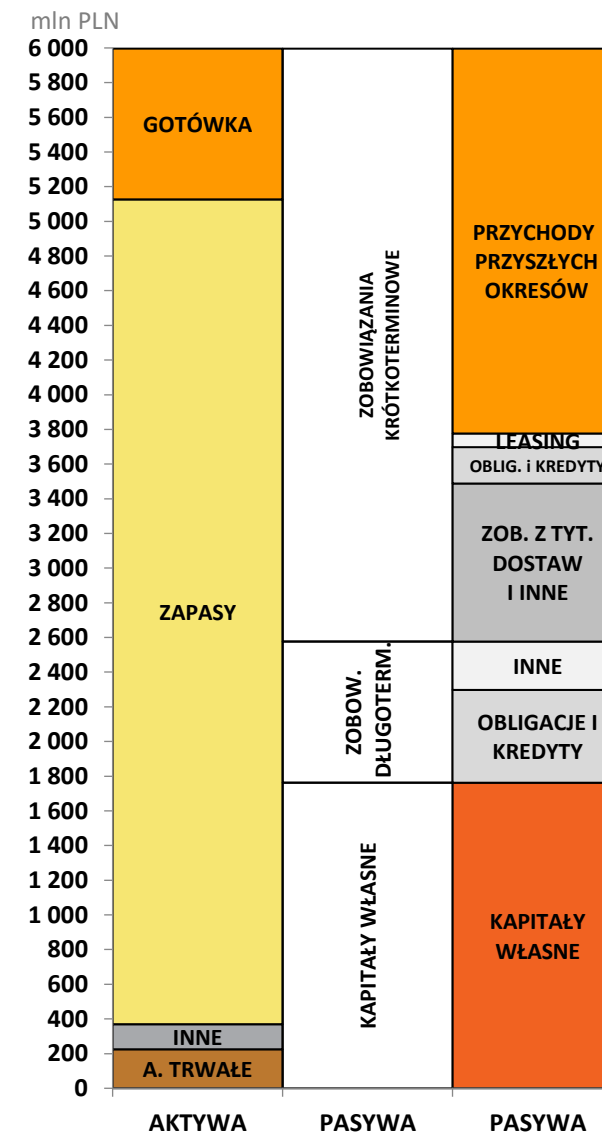
BILANS

SILNY BILANS ZAPEWNIĄ BEZPIECZEŃSTWO W ZMIENNYM OTOCZENIU RYNKOWYM

AKTYWA	30.06.2025	30.06.2024	Zmiana
Aktywa obrotowe, w tym:	5 771	4 954	16%
Gotówka	870	622	40%
<i>w tym na rachunkach powierniczych</i>	134	77	74%
Zapasy, w tym:	4 756	4 096	16%
<i>grunty i projekty w budowie</i>	4 362	3 855	13%
<i>gotowe lokale, miejsca postojowe i komórki</i>	178	133	34%
Aktywa trwałe	221	165	34%
AKTYWA RAZEM	5 992	5 119	17%

PASYWA	30.06.2025	30.06.2024	Zmiana
Kapitały własne	1 762	1 520	16%
Zobowiązania razem	4 230	3 599	18%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	810	718	13%
<i>w tym zobowiązania odsetkowe (obligacje i kredyty)</i>	590	470	26%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	3 419	2 881	19%
<i>przychody przyszłych okresów</i>	2 219	1 880	18%
<i>zobowiązania odsetkowe (obligacje i kredyty)</i>	209	50	318%
PASYWA RAZEM	5 992	5 119	17%

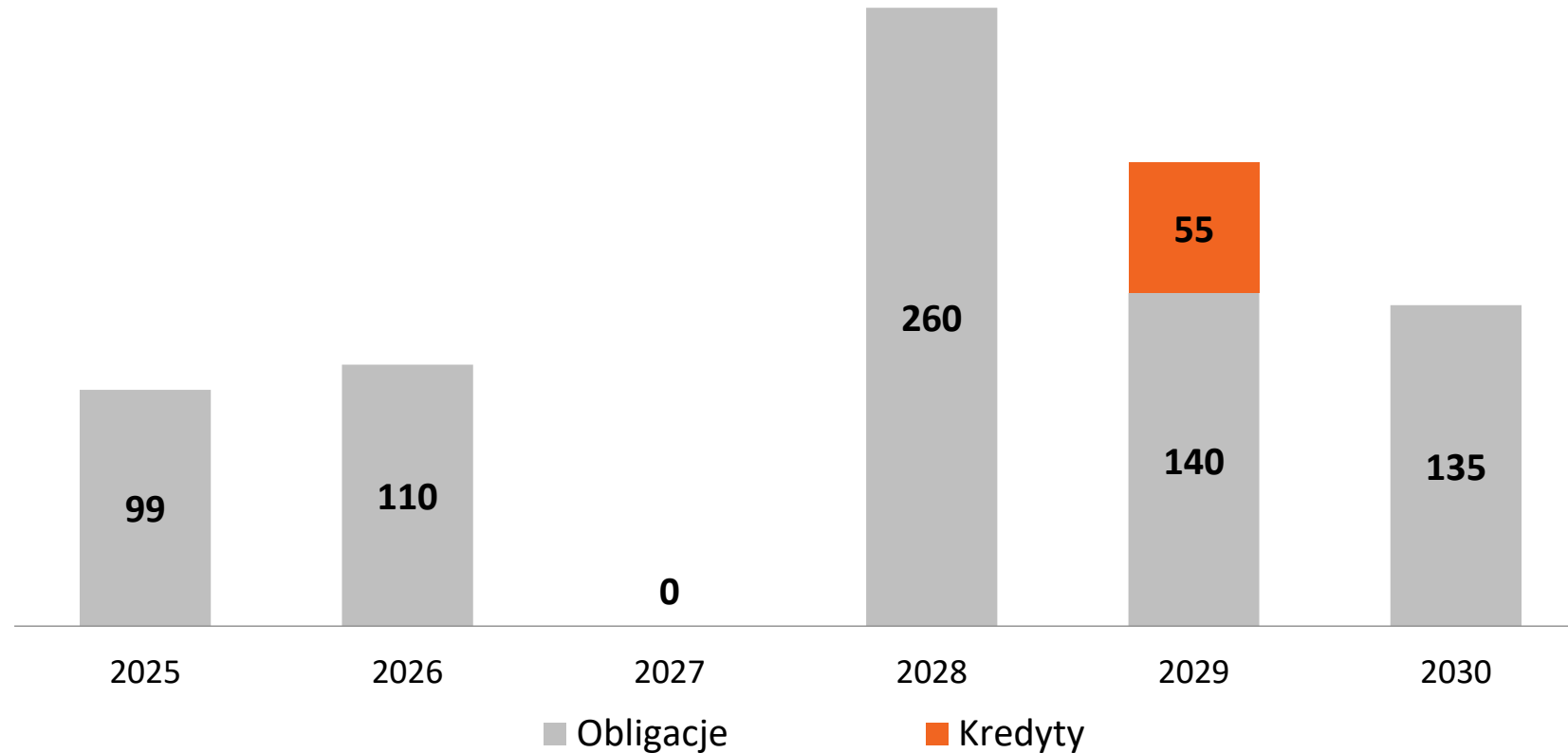
mln zł



STRUKTURA ZAPADALNOŚCI DŁUGU

WYSOKI POZIOM DOSTĘPNEGO FINANSOWANIA I ROZŁOŻONE W CZASIE TERMINY WYKUPU OBLIGACJI POZWALAJĄ NAM ZARZĄDZAĆ KRÓTKOTERMINOWĄ PŁYNNOŚCIĄ ORAZ ELASTYCZNIE REAGOWAĆ NA POJAWIAJĄCE SIĘ OKAZJE

mln zł



870 mln zł

GOTÓWKI*

715 mln zł

NIEWYKORZYSTANYCH
LINII KREDYTOWYCH

744 mln zł

OBLIGACJI

stan na 30.06.2025

*w tym 134 mln zł na otwartych rachunkach powierniczych

PODSUMOWANIE: I PÓŁROCZE 2025 W GRUPIE DOM DEVELOPMENT



- Bardzo dobre wyniki sprzedażowe na trudnym rynku (2 033 sprzedanych lokali netto, wzrost o 4% r/r) – umocnienie pozycji lidera
- Rekordowy potencjał przychodów do rozpoznania w kolejnych okresach – 5 418 lokali sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych nabywcom o wartości 4,1 mld zł (na 30 czerwca 2025)
- Utrzymujący się w dalszym ciągu znaczący poziom zakupów o charakterze inwestycyjnym (transakcje gotówkowe stanowiły 42% sprzedaży)
- Osiągnięcie 35,2% marży brutto i wypracowanie 246 mln zł zysku netto
- Silny bilans: 870 mln zł gotówki i ujemny gearing (4)%
- Rozpoczęcie realizacji 19 projektów z 1 942 lokalami, co pozwoli utrzymać wiodący udział Grupy w rynku w drugiej połowie 2025 roku
- 8 270 lokali w budowie; 3 778 lokali w ofercie sprzedaży na koniec czerwca 2025 roku
- Bank ziemi umożliwiający sprzedaż na obecnym poziomie przez blisko 5 lat

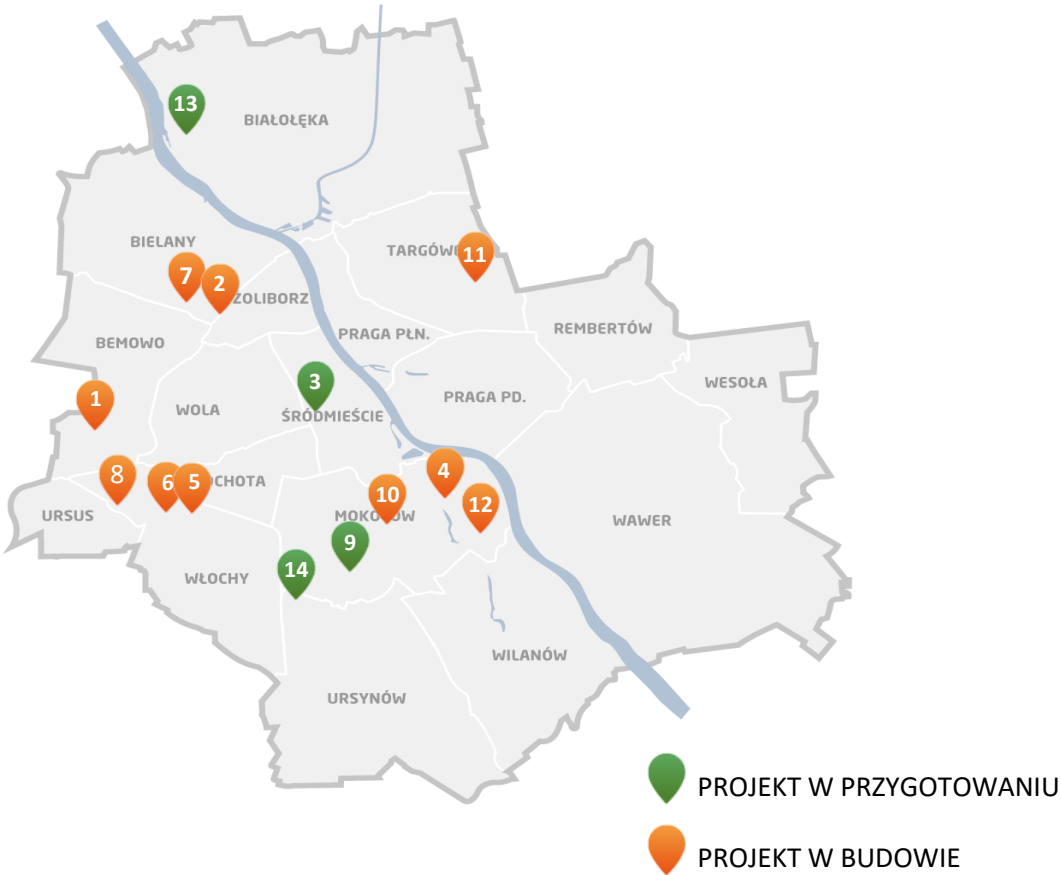
ZAŁĄCZNIKI

POTENCJAŁ NOWYCH PRZEKAZAŃ W III-IV KW. 2025 ROKU

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA LOKALI	START PRZEKAZAŃ	PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA LOKALI	START PRZEKAZAŃ	
III kw.	Osiedle przy Ryżowej Faza 2	Warszawa	254	lip.25	Osiedle Harmonia Mokotów Faza 2	Warszawa	213	paż.25
	Górka Narodowa Etap 4	Kraków	125	lip.25	Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód 10	Warszawa	145	paż.25
	Widoki	Trójmiasto	64	sie.25	Osiedle przy Alejach Faza 3	Warszawa	105	paż.25
	Lema	Trójmiasto	189	sie.25	Osiedle Urbino Etap 2 Faza 2	Warszawa	100	paż.25
	Osiedle Harmonia Mokotów Faza 1	Warszawa	157	wrz.25	Osiedle Synteza	Trójmiasto	120	paż.25
	Osiedle Beauforta 2	Trójmiasto	158	wrz.25	Osiedle Międzyleska Faza 2	Wrocław	248	paż.25
	Razem III kwartał		947		Apartamenty Nad Oławką Faza 1	Wrocław	88	paż.25
IV kw.				Górka Narodowa Etap 5 Faza 1	Kraków	113	paż.25	
				Osiedle przy Alejach Faza 2	Warszawa	150	lis.25	
				Osiedle przy Alejach Faza 4	Warszawa	19	lis.25	
				Osiedle przy Forcie Faza 1	Warszawa	124	lis.25	
				Konstelacja	Trójmiasto	84	lis.25	
				Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3	Warszawa	208	gru.25	
				Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 4	Warszawa	249	gru.25	
				Wzgórze Hoplity	Trójmiasto	58	gru.25	
				Górka Narodowa Etap 5 Faza 2	Kraków	111	gru.25	
				Górka Narodowa Etap 5 Faza 3	Kraków	105	gru.25	
				Apartamenty Park Matecznego Faza 1	Kraków	33	gru.25	
Razem IV kwartał						2 273		
Razem III - IV kw. 2025						3 220		

PROJEKTY W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU: WARSZAWA

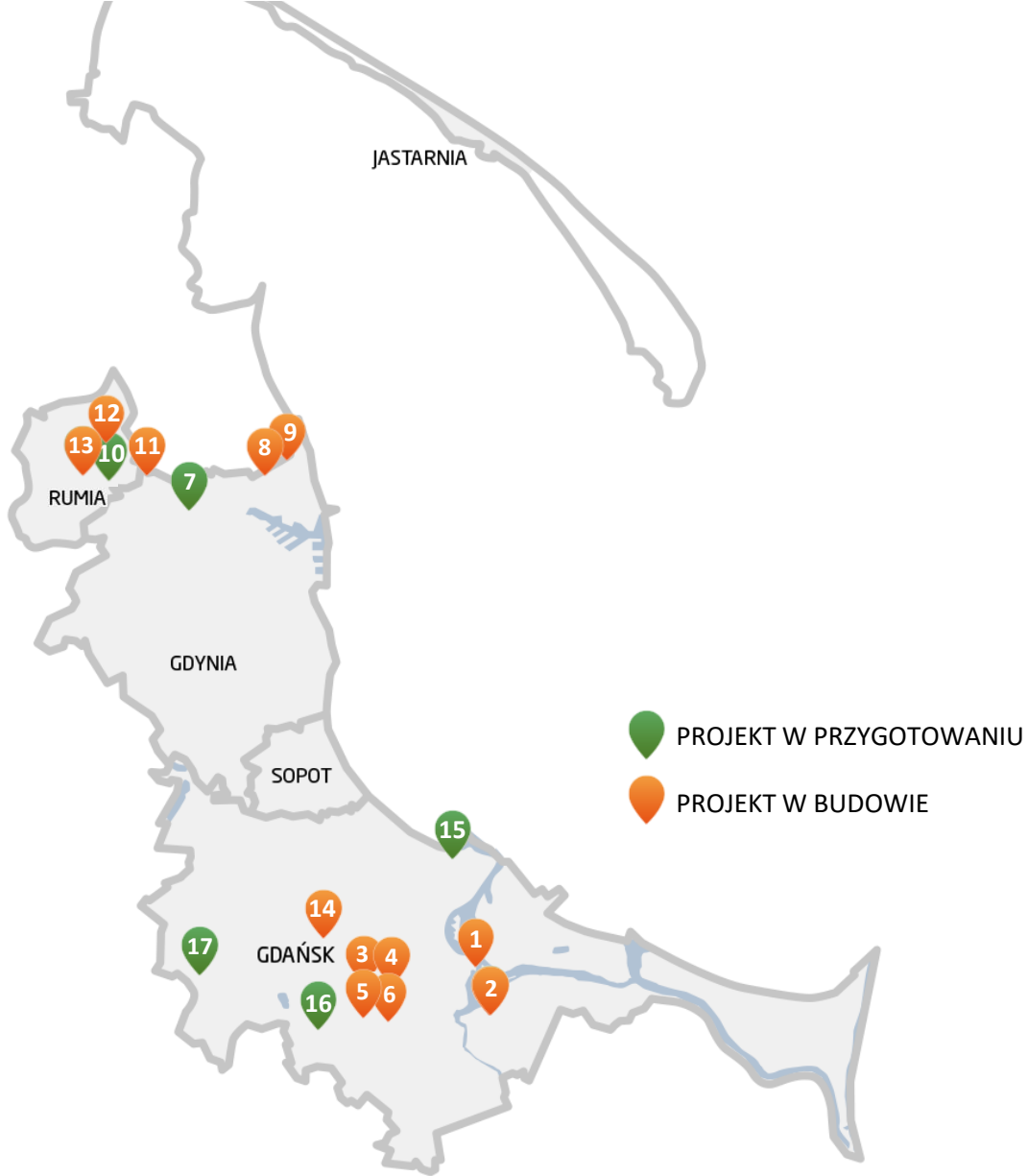
LICZBA LOKALI, STAN NA 30/06/2025



NR	INWESTYCJA	W BUDOWIE	W PRZYGOTOWANIU
1	DZIELNICA MIESZKANIOWA METRO ZACHÓD	1 036	749
2	APARTAMENTY LITERACKA	115	311
3	GRZYBOWSKA	---	184
4	OSIEDLE HARMONIA MOKOTÓW	475	---
5	OSIEDLE URBINO	396	440
6	OSIEDLE PRZY ALEJACH	274	---
7	APARTAMENTY RUDNICKIEGO	143	354
8	OSIEDLE PRZY FORCIE	124	---
9	WILANOWSKA	---	307
10	APARTAMENTY BEETHOVENA	286	---
11	OSIEDLE WILNO	294	1 779
12	OSIEDLE MOKOTÓW SPORTOWY	281	1 497
13	PALLADIUM (AKACJE)	---	675
14	BOKSERSKA	---	430
RAZEM WARSZAWA		3 424	6 726

PROJEKTY W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU: TRÓJMIASTO

LICZBA LOKALI, STAN NA 30/06/2025



NR	INWESTYCJA	W BUDOWIE	W PRZYGOTOWANIU
1	DOKI	246	243
2	DOLNE MIASTO	246	755
3	SYNTEZA	415	56
4	LEMA	189	---
5	WARSZAWSKA	102	249
6	WZGÓRZE HOPLITY	106	---
7	GDYNIA ORZECHOWA	---	104
8	OSIEDLE BEAUFORTA 2, OSIEDLE BEAUFORTA 3	158	450
9	KONSTELACJA	264	248
10	GÓRA MARKOWCA	---	178
11	LOCUS 2, LOCUS 3	141	160
12	OSIEDLE PRZY BŁONIACH 3	223	198
13	WIDOKI, WIDOKI 2	124	157
14	LEŚNA GÓRA	89	---
15	PRZYSTAŃ BRZEŻNO (UCZNIOWSKA)	---	366
16	GDAŃSK POTĘGOWSKA	---	135
17	GDAŃSK BYSEWSKA*	---	550
RAZEM TRÓJMIASTO		2 303	3 849

*Projekt realizowany w ramach spółki celowej, w której Euro Styl S.A. posiada 50% udziałów

PROJEKTY W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU: WROCŁAW

LICZBA LOKALI, STAN NA 30/06/2025

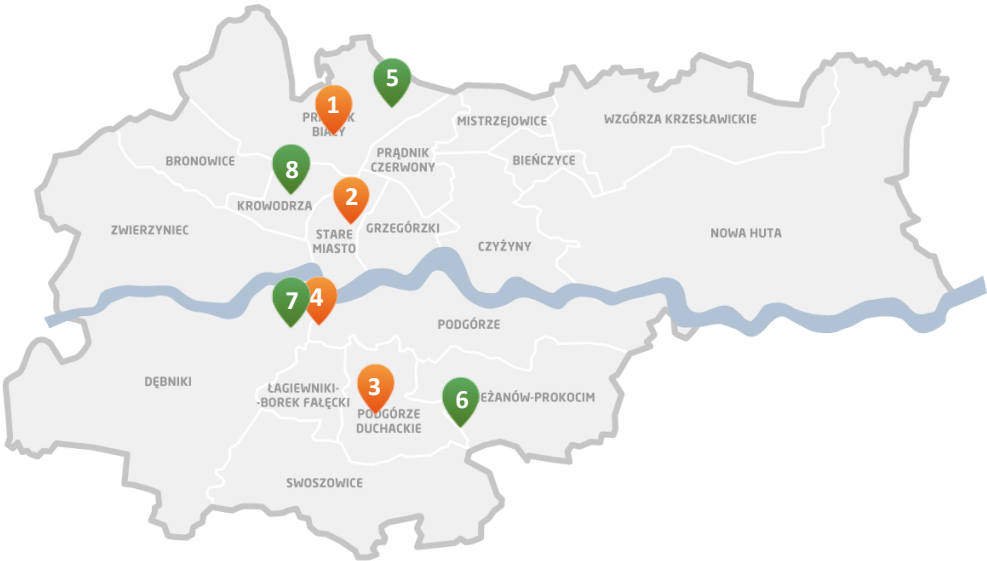


-  PROJEKT W PRZYGOTOWANIU
-  PROJEKT W BUDOWIE

NR	INWESTYCJA	W BUDOWIE	W PRZYGOTOWANIU
1	HUBSKA 100	268	---
2	APARTAMENTY NAD OŁAWKĄ	262	---
3	OSIEDLE MIĘDZYLESKA 3	---	116
4	OSIEDLE ZIELNA	89	50
5	OSIEDLE MIĘDZYLESKA 4	---	134
6	OSOBOWICKA 114	80	---
7	WILLE BISKUPIN	162	72
8	OSIEDLE MIĘDZYLESKA 2	248	---
9	OSIEDLE ARKADIA	---	156
10	OSIEDLE RAPSODIA	261	129
RAZEM WROCŁAW		1 370	657

PROJEKTY W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU: KRAKÓW

LICZBA LOKALI, STAN NA 30/06/2025



-  PROJEKT W PRZYGOTOWANIU
-  PROJEKT W BUDOWIE

NR	INWESTYCJA	W BUDOWIE	W PRZYGOTOWANIU
1	OSIEDLE GÓRKA NARODOWA	454	---
2	OSIEDLE 29. ALEJA	300	6
3	OSIEDLE PRZY MALBORSKIEJ	71	---
4	APARTAMENTY PARK MATECZNEGO	348	236
5	MEIERA	---	778
6	WIELICKA	---	447
7	KOBIERZYŃSKA/RYDLÓWKA	---	235
8	WROCŁAWSKA	---	99
RAZEM KRAKÓW		1 173	1 801

Nota prawna

Niniejsza prezentacja („Prezentacja”) została przygotowana przez Dom Development S.A. („Spółka”) wyłącznie w celach informacyjnych i, zarówno samodzielnie, jak i wraz z ustną prezentacją, nie powinna być uznawana za ofertę, zaproszenie ani rekomendację lub zachętę do zakupu jakichkolwiek instrumentów finansowych Spółki. W szczególności nie stanowi ona rekomendacji do podejmowania decyzji inwestycyjnych związanych z akcjami lub obligacjami Spółki ani jej podmiotów zależnych.

Niniejsza Prezentacja oraz związana z nią prezentacja ustna zawiera jedynie informacje podsumowujące i nie ma wyczerpującego charakteru, ani nie jest przeznaczona do tego, by być jedyną i wyłączną podstawą jakiejkolwiek analizy lub oceny Spółki. Spółka nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności za informacje zawarte w niniejszej Prezentacji lub w ustnej prezentacji, w tym za ewentualne błędy, nieścisłości lub nieprawidłowości. Prezentacja może zawierać projekcje dotyczące przyszłych zdarzeń, oparte na przewidywaniach, założeniach i oczekiwaniach, które nie są pewne. Ze względu na niepewności związane z prognozami, rzeczywiste wyniki mogą znacząco odbiegać od przedstawionych tu oczekiwań. Wszelkie informacje i przewidywania zawarte w Prezentacji (w tym w prezentacji ustnej), w tym dotyczące przyszłych wyników finansowych, nie stanowią zapewnienia, że faktycznie zostaną one osiągnięte przez Spółkę lub jakikolwiek podmiot z nią powiązany. Spółka zwraca uwagę, że źródłem danych na temat sytuacji Spółki i zdarzeń dotyczących Spółki, jej wyników finansowych oraz wskaźników są raporty bieżące i okresowe przekazywane przez Spółkę w ramach wykonywania obowiązków informacyjnych wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Niniejsza Prezentacja, a także związana z nią ustna prezentacja nie stanowi oferty sprzedaży papierów wartościowych, jak również zaproszenia do składania zapisów na lub nabywania papierów wartościowych Spółki w jakimkolwiek państwie, w tym, w szczególności, w Stanach Zjednoczonych Ameryki.

Zabrania się kopiowania, rozpowszechniania lub przekazywania prezentacji bez uprzedniej zgody Spółki, jeśli nie służy to wyłącznie celom informacyjnym. Powielanie, rozpowszechnianie i przekazywanie niniejszej Prezentacji w innych jurysdykcjach może podlegać ograniczeniom prawnym, a osoby do których może ona dotrzeć, powinny zapoznać się z wszelkimi tego rodzaju ograniczeniami oraz stosować się do nich.

Kontakt dla inwestorów:

Joanna Czwarno

Kierownik Zespołu Relacji Inwestorskich

tel. +48 600 759 296

e-mail: joanna.czwarno@domd.pl

www.inwestor.domd.pl