



WARSZAWA
WROCŁAW
KRAKÓW



EURO STYL
GRUPA DOM DEVELOPMENT



GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

PREZENTACJA WYNIKÓW ZA I KWARTAŁ 2025 ROKU

15 MAJA 2025

I KWARTAŁ 2025 W GRUPIE DOM DEVELOPMENT



1 033

**KWARTALNA SPRZEDAŻ LOKALI
NA RYNKU DETALICZNYM**

+2% r/r

984

**LOKALE PRZEKAZANE
NABYWCOM**

+7% r/r

148 mln zł

**ZYSKU NETTO ZA I KWARTAŁ
2025 ROKU**

+8% r/r

3,8 mld zł

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

NPS⁽¹⁾ 65 pkt.

**WSKAŹNIK SATYSFAKCJI KLIENTA
na wysokim poziomie**

488 mln zł

GOTÓWKI⁽²⁾ NA 31.03.2025

(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 mieszkaniowych rachunkach powierniczych (155 mln zł)

PODSUMOWANIE WYNIKÓW FINANSOWYCH ZA I KWARTAŁ 2025 ROKU



PRZYCHODY

I KW. 2025

742 mln zł

I KW. 2024

706 mln zł

Zmiana

+36 mln zł
+5%

34%

MARŻY BRUTTO

I KW. 2024: 34%

ZYSK NETTO

I KW. 2025

148 mln zł

I KW. 2024

137 mln zł

Zmiana

+11 mln zł
+8%

20%

MARŻY NETTO

I KW. 2024: 19%

GEARING

31.03.2025

8%

31.03.2024

10%

GOTÓWKA NETTO (DŁUG)

31.03.2025

(142) mln zł

36%

ROE 12M

12M do 03.2024: 28%

SYTUACJA RYNKOWA W I KWARTALE 2025 ROKU



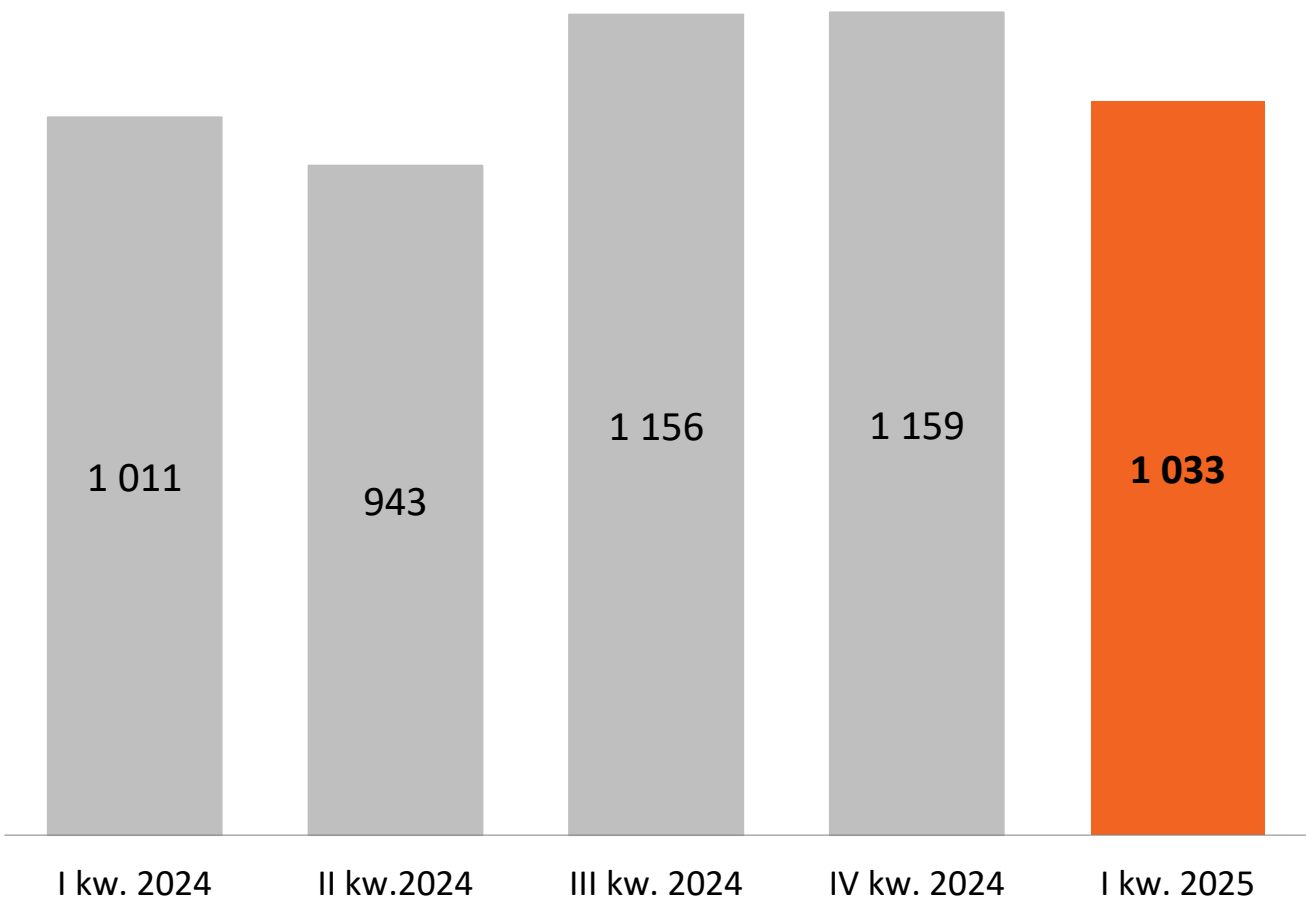
- **Stabilizacja cen mieszkań na rynku pierwotnym** – będąca wynikiem zrównoważonej relacji pomiędzy wielkością oferty a rzeczywistym popytem
- Utrzymywanie przez Radę Polityki Pieniężnej stóp procentowych na wysokim poziomie – **jedne z najdroższych kredytów hipotecznych w Unii Europejskiej**
- Oczekiwania na **obniżki stóp procentowych**, które zapoczątkowane zostały w maju. Niższe stopy procentowe przekładają się na **wyższą zdolność kredytową** potencjalnych klientów
- **Wzrost wartości zapytań o kredyty mieszkaniowe o ponad 1/3** w porównaniu z pierwszymi trzema miesiącami 2024 roku, kiedy nastąpiło znaczne wyhamowanie popytu na kredyty hipoteczne w reakcji na zakończenie Programu BK2% w grudniu 2023 roku i oczekiwanie na kolejny program wsparcia
- Dynamiczny wzrost nowej podaży przy osłabionym popycie przełożył się na **wzrost liczby mieszkań w ofercie deweloperów** na koniec marca na rynkach, na których działa Grupa Dom Development, o 9% w porównaniu z końcem 2024 roku i o 57% r/r
- **Stabilne koszty budowy** – brak presji kosztowej na marże

SPRZEDAŻ

KWARTALNA SPRZEDAŻ NETTO NA POZIOMIE POWYŻEJ 1 000 LOKALI



Liczba lokali



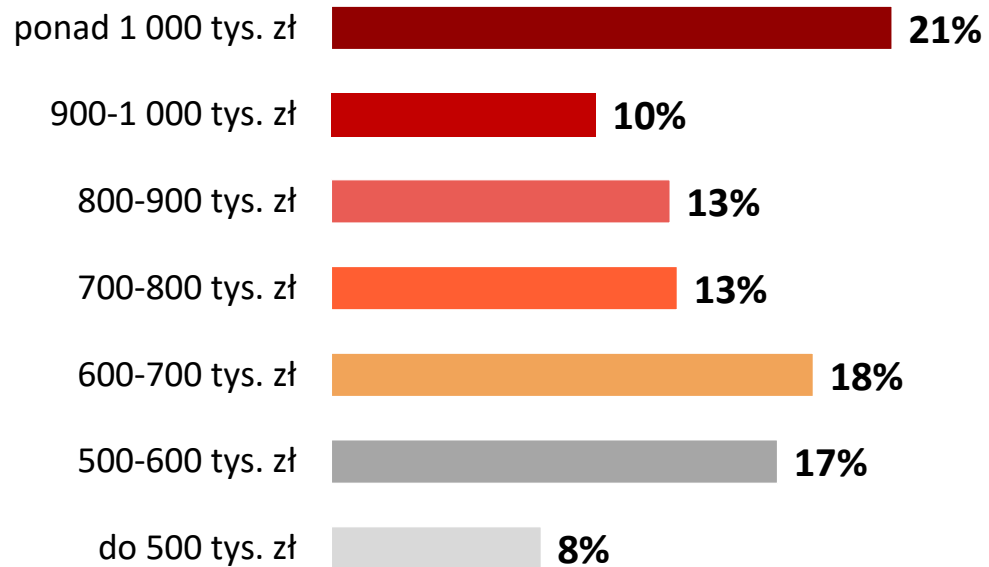
Sprzedaż netto lokali na rynku detalicznym	I kw. 2025	I kw. 2024	Zmiana r/r
Warszawa	432	422	2%
Trójmiasto	260	267	(3)%
Wrocław	229	203	13%
Kraków	112	119	(6)%
Grupa Kapitałowa Dom Development	1 033	1 011	2%

SEGMENTACJA SPRZEDAŻY W I KWARTALE 2025 ROKU

21% SPRZEDANYCH LOKALI O WARTOŚCI PONAD 1 MLN ZŁ



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



Średnia wartość transakcji (tys. PLN)	I kw. 2025	I kw. 2024	Zmiana r/r
Warszawa	885	916	(3)%
Trójmiasto	677	759	(11)%
Wrocław	779	732	6%
Kraków	923	841	10%
Grupa Kapitałowa Dom Development	818	829	(1)%

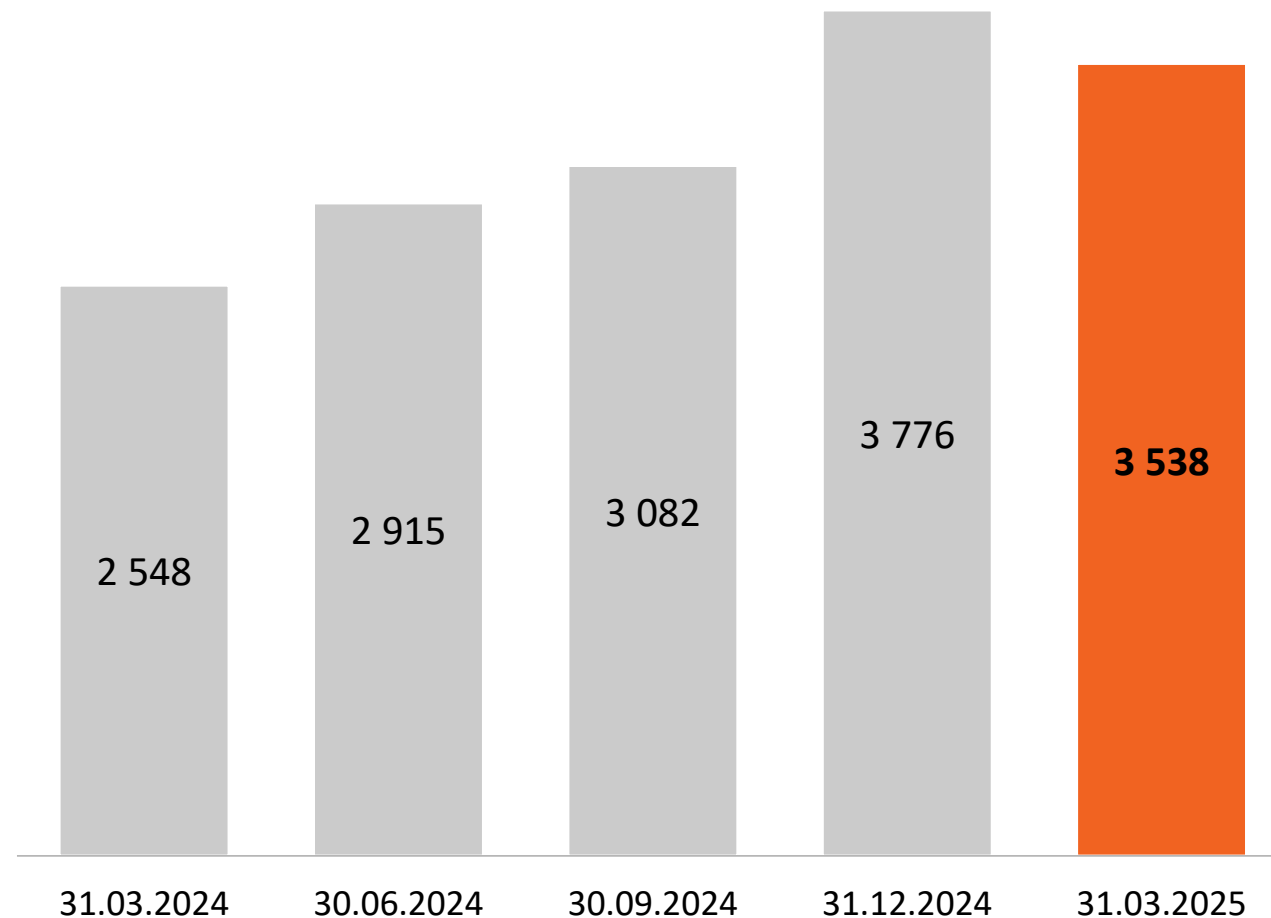
Wartość transakcji obejmuje cenę mieszkania wraz z ewentualnym wykończeniem, komórką lokatorską i miejscem postojowym.

OFERTA

DYNAMICZNY ROZWÓJ OFERTY SPRZEDAŻOWEJ W GRUPIE



Liczba lokali w ofercie



Oferta w podziale na rynki	31.03. 2025	31.03. 2024	Zmiana r/r
Warszawa	1 153	914	26%
Trójmiasto	953	585	63%
Wrocław	778	817	(5)%
Kraków	654	232	182%
Grupa Kapitałowa Dom Development	3 538	2 548	39%

PROJEKTY WPROWADZONE DO REALIZACJI W I KWARTALE 2025 ROKU

WARSZAWA



**DZIELNICA MIESZKANIOWA
METRO ZACHÓD**

155 lokali
Powstająca stacja II linii metra
w samym centrum inwestycji



**OSIEDLE
URBINO**

137 lokali
Bliskość stacji PKP Al. Jerozolimskie
na granicy Włoch i Ochoty

TRÓJMIASTO



LEŚNA GÓRA

89 lokali w Gdańsku
12 min pieszo od
PKM Niedźwiednik



KONSTELACJA
zamieszkaj pod dobrą gwiazdą

86 lokali w Pogórze
W nadmorskiej okolicy na terenie
Pogórze k. Gdyni; 10 min do plaży



LOCUS 2

63 lokale w Rumi Janowo
2 minuty do Parku Żelewskiego

WROCŁAW



HUBSKA 100

139 lokali
W bliskiej odległości
od Dworca Wrocław Główny



**WILLE
BISKUPIN**

108 lokali
Cisza i kameralność Wielkiej Wsipy
oraz wygodny dojazd do centrum

KRAKÓW



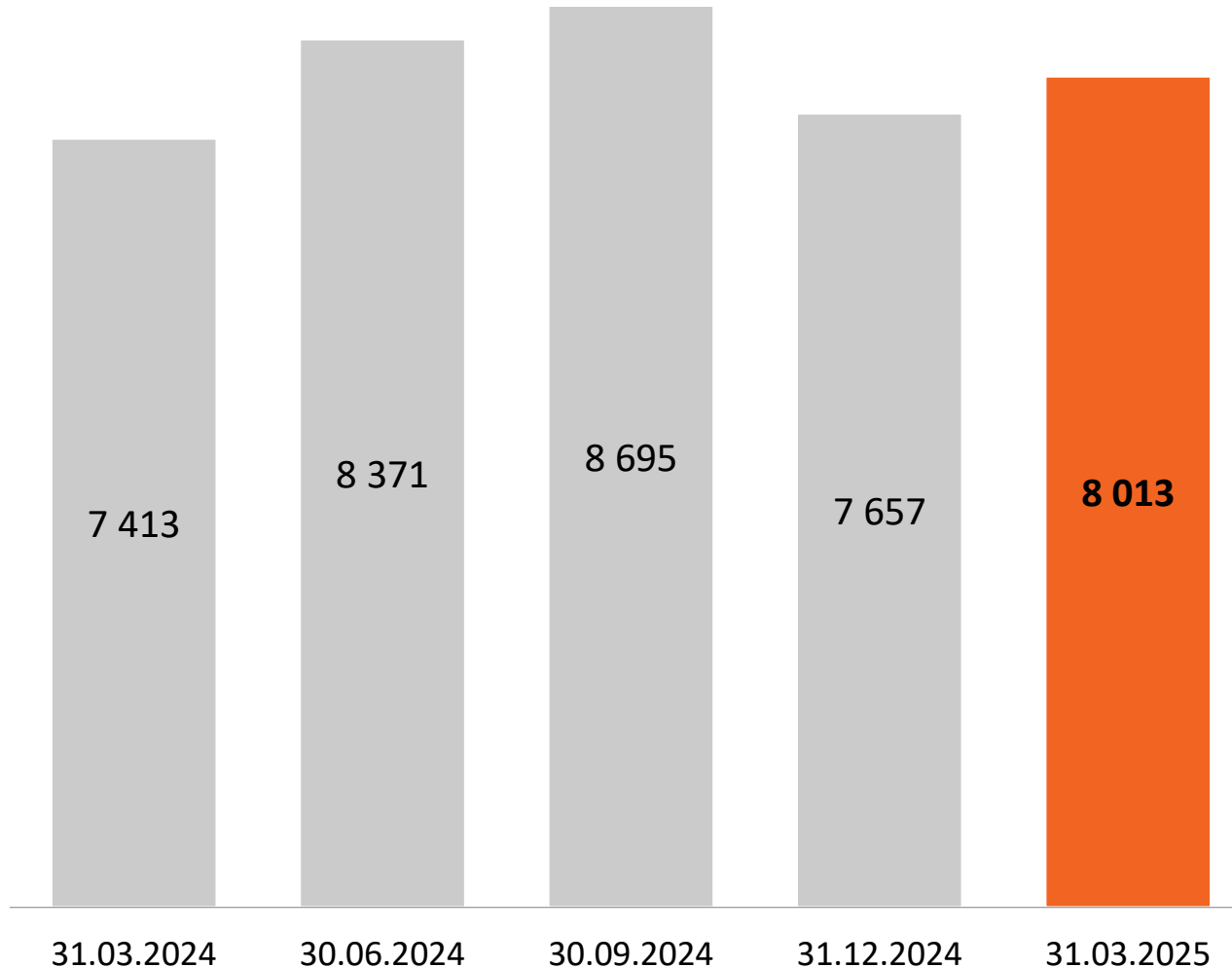
29.ALEJA

134 lokale
5 minut od Rynku Głównego

INWESTYCJE W REALIZACJI

WZROST LICZBY LOKALI W BUDOWIE PRZY UTRZYMYWANIU SATYSFAKCUJĄCYCH MARŻ

Liczba lokali w budowie



**58% lokali w budowie
to lokale sprzedane**

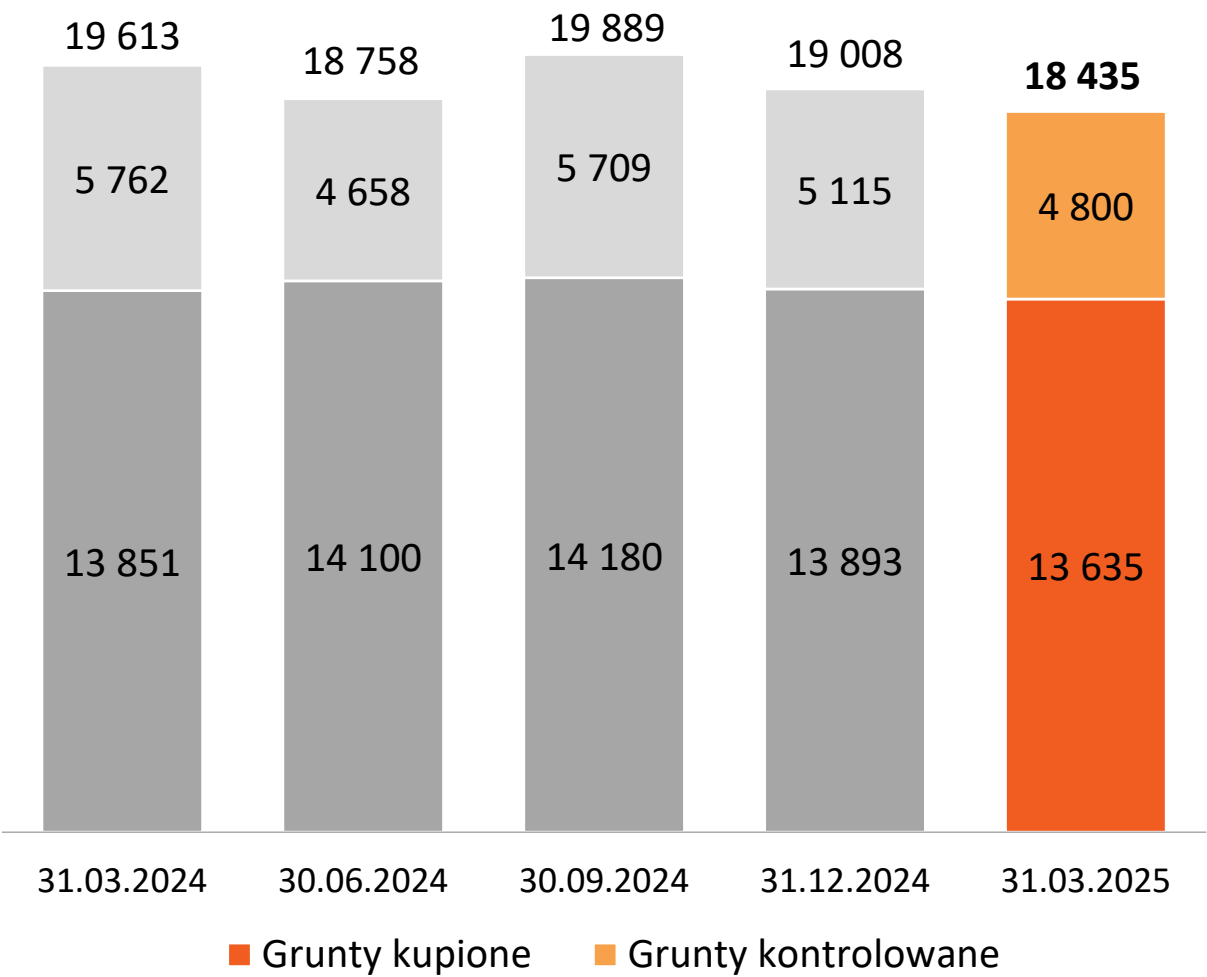
Lokale w budowie	31.03. 2025	31.03. 2024	Zmiana r/r
Warszawa	3 292	3 296	0%
Trójmiasto	2 361	1 767	34%
Wrocław	1 187	1 616	(27)%
Kraków	1 173	734	60%
Grupa Kapitałowa Dom Development	8 013	7 413	8%

BANK ZIEMI – GRUNTY KUPIONE I KONTROLOWANE

BANK ZIEMI UMOŻLIWIAJĄCY SPRZEDAŻ NA OBECNYM POZIOMIE PRZEZ BLISKO 5 LAT



Liczba lokali w banku ziemi

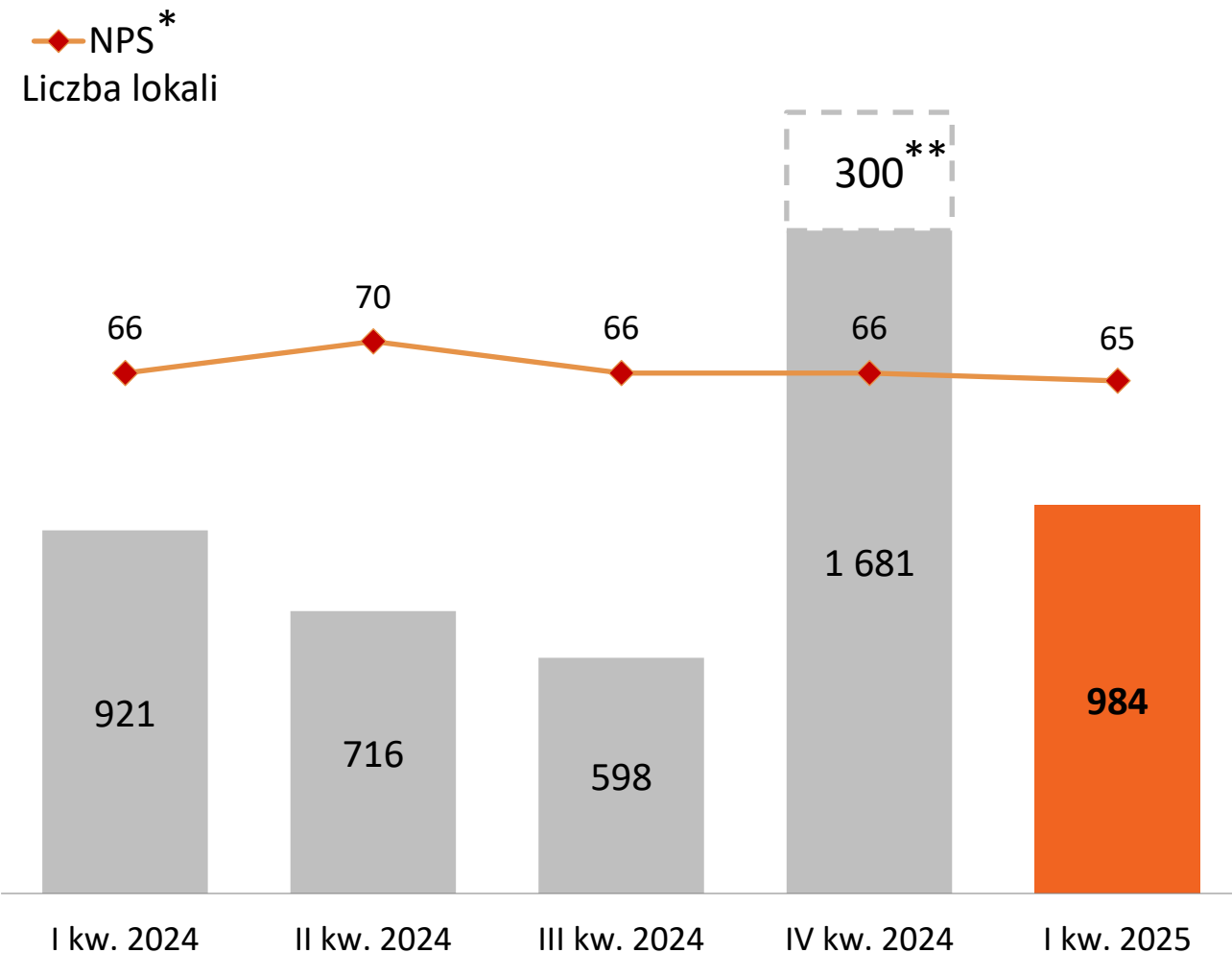


Bank ziemi	Grunty kupione	Grunty kontrolowane	Razem	Zmiana r/r
Warszawa	7 163	2 545	9 708	(12)%
Trójmiasto	3 967	954 [*]	4 921	(1)%
Wrocław	840	1 301	2 141	31%
Kraków	1 665	0	1 665	(14)%
Grupa Kapitałowa Dom Development	13 635	4 800	18 435	(6)%

^{*} Z uwzględnieniem projektu realizowanego w ramach spółki celowej, w której Euro Styl S.A. posiada 50% udziałów (łącznie 551 lokali)

PRZEKAZANIA

WZROST R/R LICZBY PRZEKAZANYCH LOKALI PRZY WYSOKIM WSKAŹNIKU NPS



Przekazania lokali	I kw. 2025	I kw. 2024	Zmiana r/r
Warszawa	341	526	(35)%
Trójmiasto	172	293	(41)%
Wrocław	393	45	773%
Kraków	78	57	37%
Grupa Kapitałowa Dom Development	984	921	7%

*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.). **11**

** W 2024 roku Grupa przekazała 300 lokali w Warszawie na rzecz inwestora instytucjonalnego z segmentu PRS (Private Rental Sector).

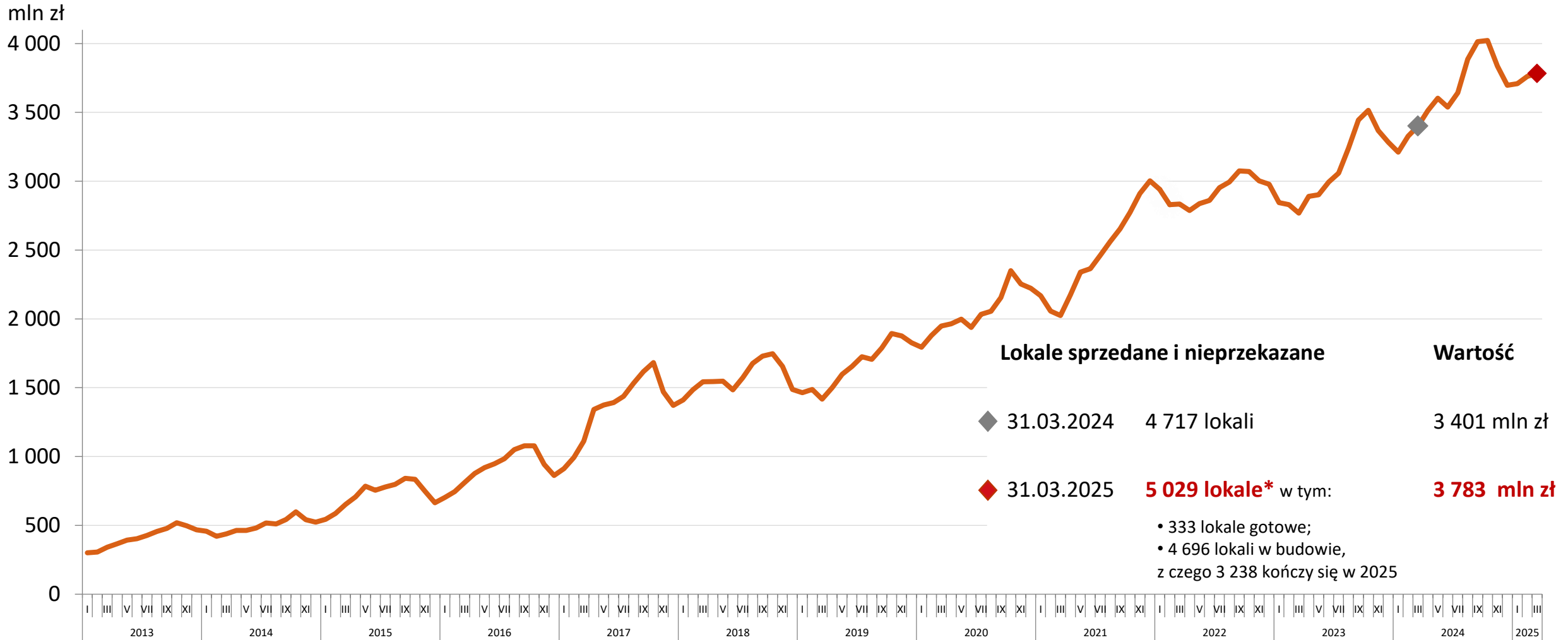
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

UTRZYMUJEMY WYSOKĄ RENTOWNOŚĆ

Rachunek zysków i strat	I kw. 2025	I kw. 2024	Zmiana
Przychody ze sprzedaży, w tym:	741,9	705,9	5%
<i>Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych*</i>	<i>712,4</i>	<i>659,2</i>	<i>8%</i>
<i>Przekazane lokale (szt.)</i>	<i>984</i>	<i>921</i>	<i>7%</i>
<i>Przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych na lokal (tys. zł)</i>	<i>724</i>	<i>716</i>	<i>1%</i>
Zysk brutto ze sprzedaży	253,4	239,9	6%
<i>Marża brutto</i>	<i>34,2%</i>	<i>34,0%</i>	<i>0,2 p.p</i>
Zysk operacyjny (EBIT)	182,0	171,6	6%
<i>Marża EBIT</i>	<i>24,5%</i>	<i>24,3%</i>	<i>0,2 p.p</i>
Zysk brutto	184,0	171,7	7%
<i>Marża zysku brutto</i>	<i>24,8%</i>	<i>24,3%</i>	<i>0,5 p.p</i>
Zysk netto	148,4	137,4	8%
<i>Marża zysku netto</i>	<i>20,0%</i>	<i>19,5%</i>	<i>0,5 p.p</i>
<i>Zysk na akcję (zł)</i>	<i>5,75</i>	<i>5,33</i>	<i>8%</i>

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

WYSOKI POTENCJAŁ PRZYCHODÓW DO ROZPOZNANIA W NADCHODZĄCYCH KWARTAŁACH



BILANS

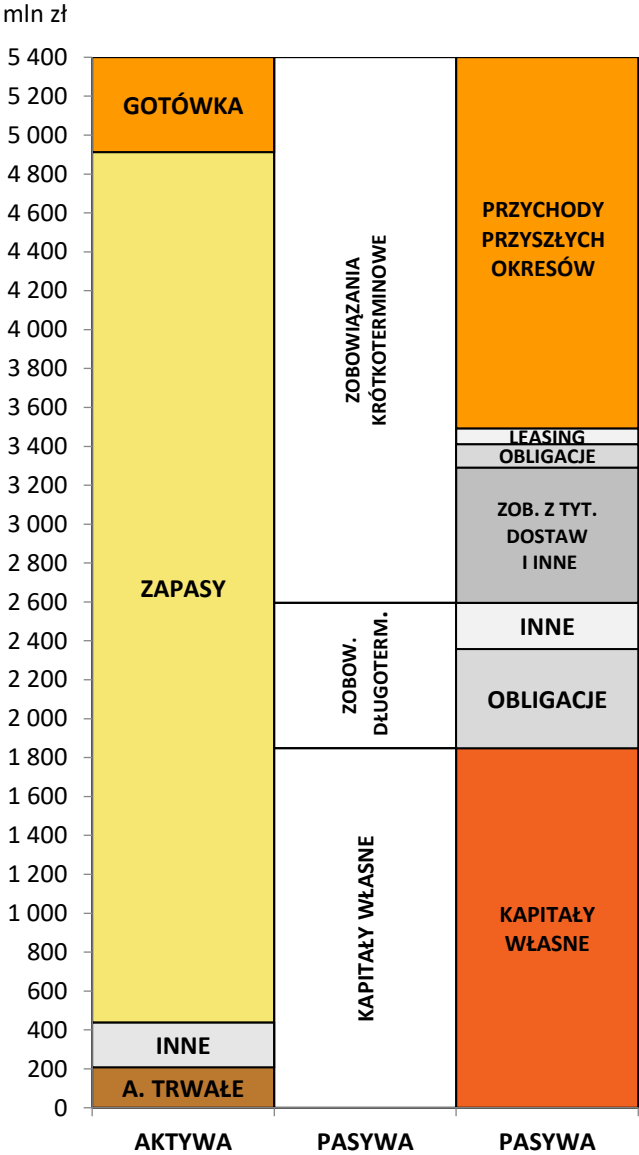
SILNY BILANS ZAPEWNIĄ BEZPIECZEŃSTWO W ZMIENNYM OTOCZENIU RYNKOWYM



AKTYWA	31.03.2025	31.03.2024	Zmiana
Aktywa obrotowe, w tym:	5 192	4 619	12%
Gotówka	488	383	28%
<i>w tym na mieszkaniowych rachunkach powierniczych</i>	155	90	72%
Zapasy, w tym:	4 473	3 976	13%
<i>grunty i projekty w budowie</i>	4 166	3 712	12%
<i>gotowe lokale, miejsca postojowe i komórki</i>	158	101	56%
Aktywa trwałe	208	160	30%
AKTYWA RAZEM	5 401	4 779	13%

PASYWA	31.03.2025	31.03.2024	Zmiana
Kapitały własne	1 848	1 595	16%
Zobowiązania razem	3 552	3 184	12%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	747	711	5%
<i>w tym zobowiązania odsetkowe (obligacje i kredyty)</i>	510	489	4%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 805	2 473	13%
<i>przychody przyszłych okresów</i>	1 908	1 718	11%
<i>zobowiązania odsetkowe (obligacje i kredyty)</i>	120	50	140%
PASYWA RAZEM	5 401	4 779	13%

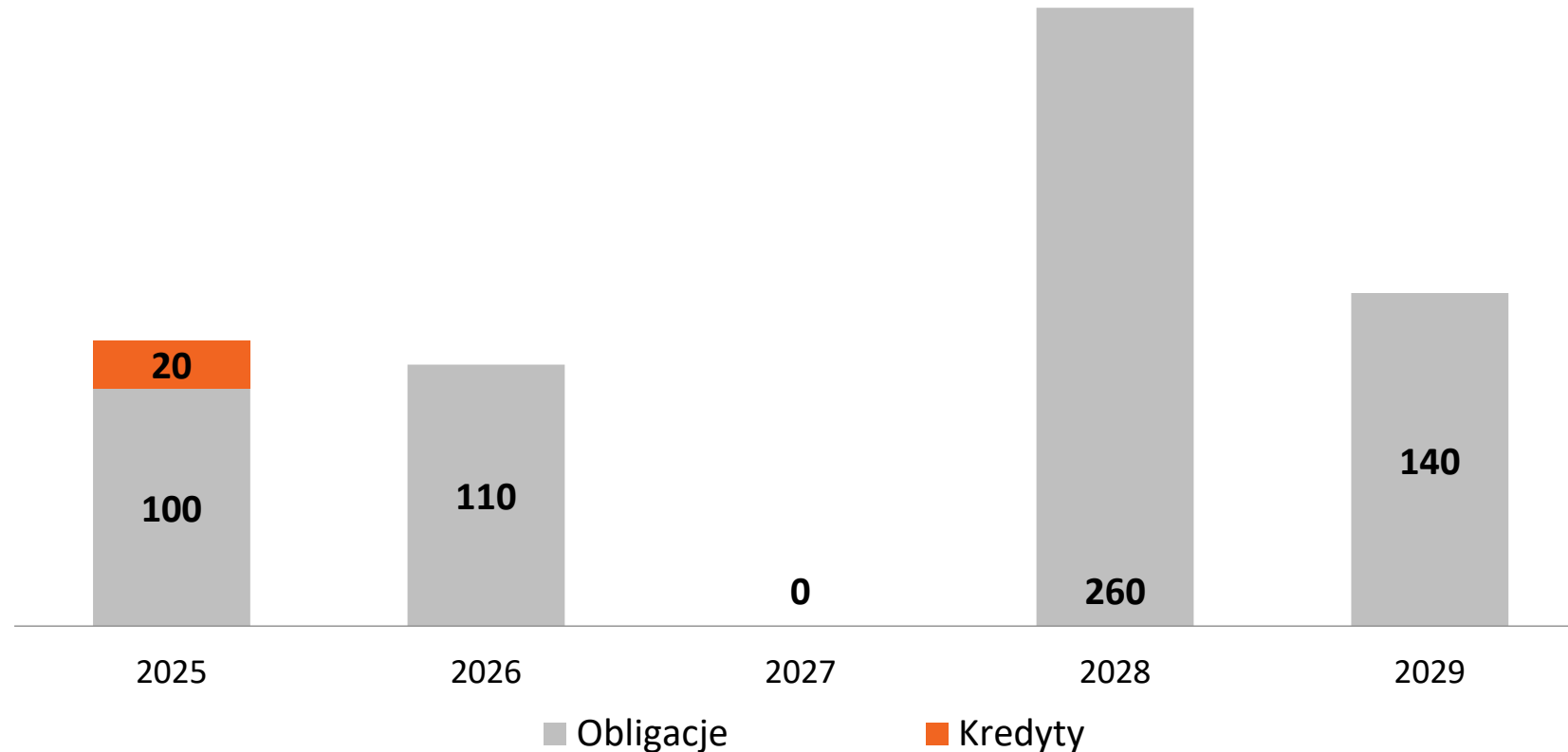
mln zł



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



488 mln zł

GOTÓWKI*

630 mln zł

NIEWYKORZYSTANYCH
LINII KREDYTOWYCH

stan na 31.03.2025

*w tym 155 mln zł na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych

PODSUMOWANIE: I KWARTAŁU 2025 W GRUPIE DOM DEVELOPMENT



- Kolejny kwartał ze sprzedażą powyżej 1 000 lokali netto (wzrost o 2% r/r) – umocnienie pozycji lidera na rynku mieszkaniowym w Polsce
- Wysoki potencjał przychodów do rozpoznania w kolejnych okresach – 5 029 lokali sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych nabywcom o wartości 3,8 mld zł (na 31 marca 2025)
- Utrzymujący się znaczący udział transakcji gotówkowych (47% sprzedaży)
- Osiągnięcie 34,2% marży brutto i wypracowanie 148 mln zł zysku netto
- Silny bilans: 488 mln zł gotówki przy niskim zadłużeniu
- 8 013 lokali w budowie; 3 538 lokali w ofercie sprzedaży na koniec marca 2025 roku
- Bank ziemi umożliwiający sprzedaż na obecnym poziomie przez blisko 5 lat

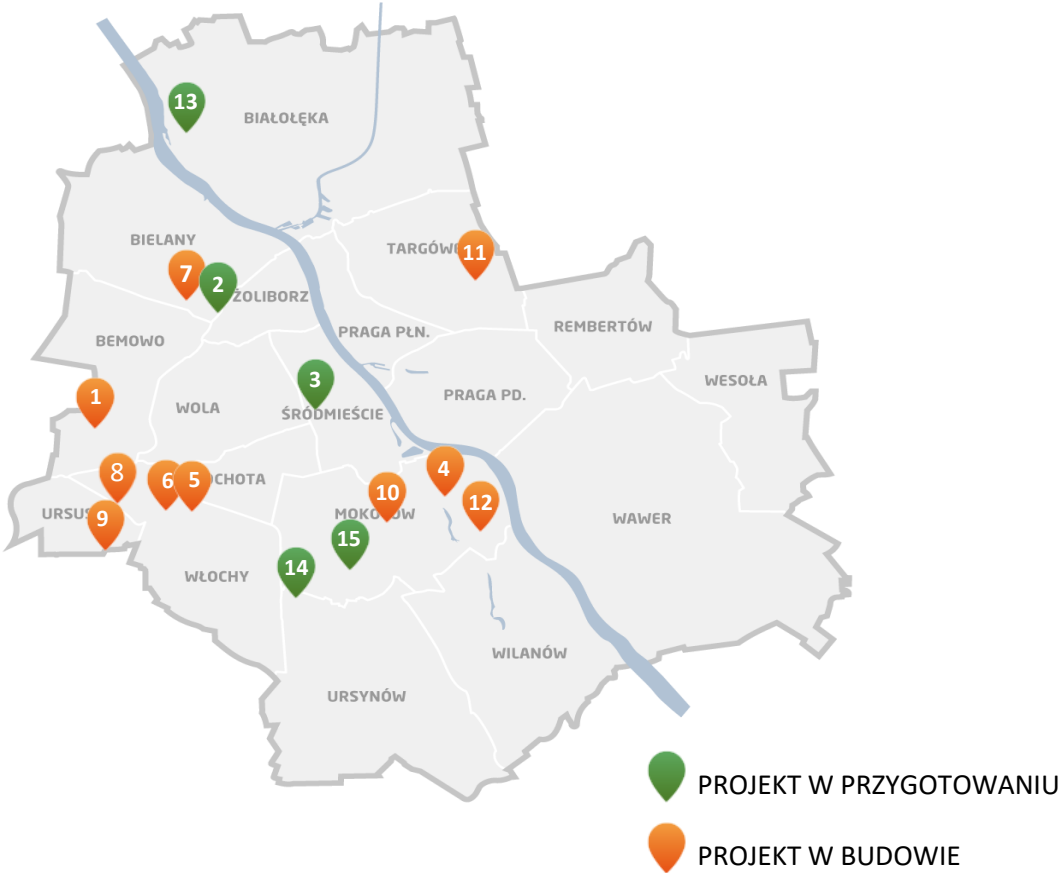
ZAŁĄCZNIKI

POTENCJAŁ NOWYCH PRZEKAZAŃ W II-IV KW. 2025 ROKU

PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA LOKALI	START PRZEKAZAŃ	PROJEKT	LOKALIZACJA	LICZBA LOKALI	START PRZEKAZAŃ	
II kw.	Braniborska 80 Faza 2	Wrocław	210	kwi.25	Osiedle Harmonia Mokotów Faza 2	Warszawa	213	paź.25
	Osiedle przy Ryżowej Faza 1	Warszawa	151	maj.25	Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód 10	Warszawa	145	paź.25
	Perspektywa	Trójmiasto	102	maj.25	Osiedle przy Alejach Faza 3	Warszawa	105	paź.25
	DOKI	Trójmiasto	187	cze.25	Osiedle Synteza	Trójmiasto	120	paź.25
					Osiedle Międzyleska Faza 2	Wrocław	248	paź.25
Razem II kwartał		650		Apartamenty Nad Oławką Faza 1	Wrocław	88	paź.25	
III kw.					Górka Narodowa Etap 5 Faza 1	Kraków	113	paź.25
	Osiedle przy Ryżowej Faza 2	Warszawa	254	lip.25	Osiedle przy Alejach Faza 2	Warszawa	150	lis.25
	Górka Narodowa Etap 4	Kraków	125	lip.25	Osiedle przy Alejach Faza 4	Warszawa	19	lis.25
	Widoki	Trójmiasto	64	sie.25	Osiedle przy Forcie Faza 1	Warszawa	124	lis.25
	Lema	Trójmiasto	189	sie.25	Konstelacja	Trójmiasto	84	lis.25
	Osiedle Harmonia Mokotów Faza 1	Warszawa	157	wrz.25	Apartamenty Park Matecznego Faza 1	Kraków	33	lis.25
	Osiedle Urbino Etap 2 Faza 2	Warszawa	100	wrz.25	Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 3	Warszawa	208	gru.25
	Osiedle Beauforta 2	Trójmiasto	158	wrz.25	Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód Etap 8 Faza 4	Warszawa	249	gru.25
Razem III kwartał		1 047		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	
Razem IV kwartał						2 173		
Razem II - IV kw. 2025						3 870		

PROJEKTY W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU: WARSZAWA

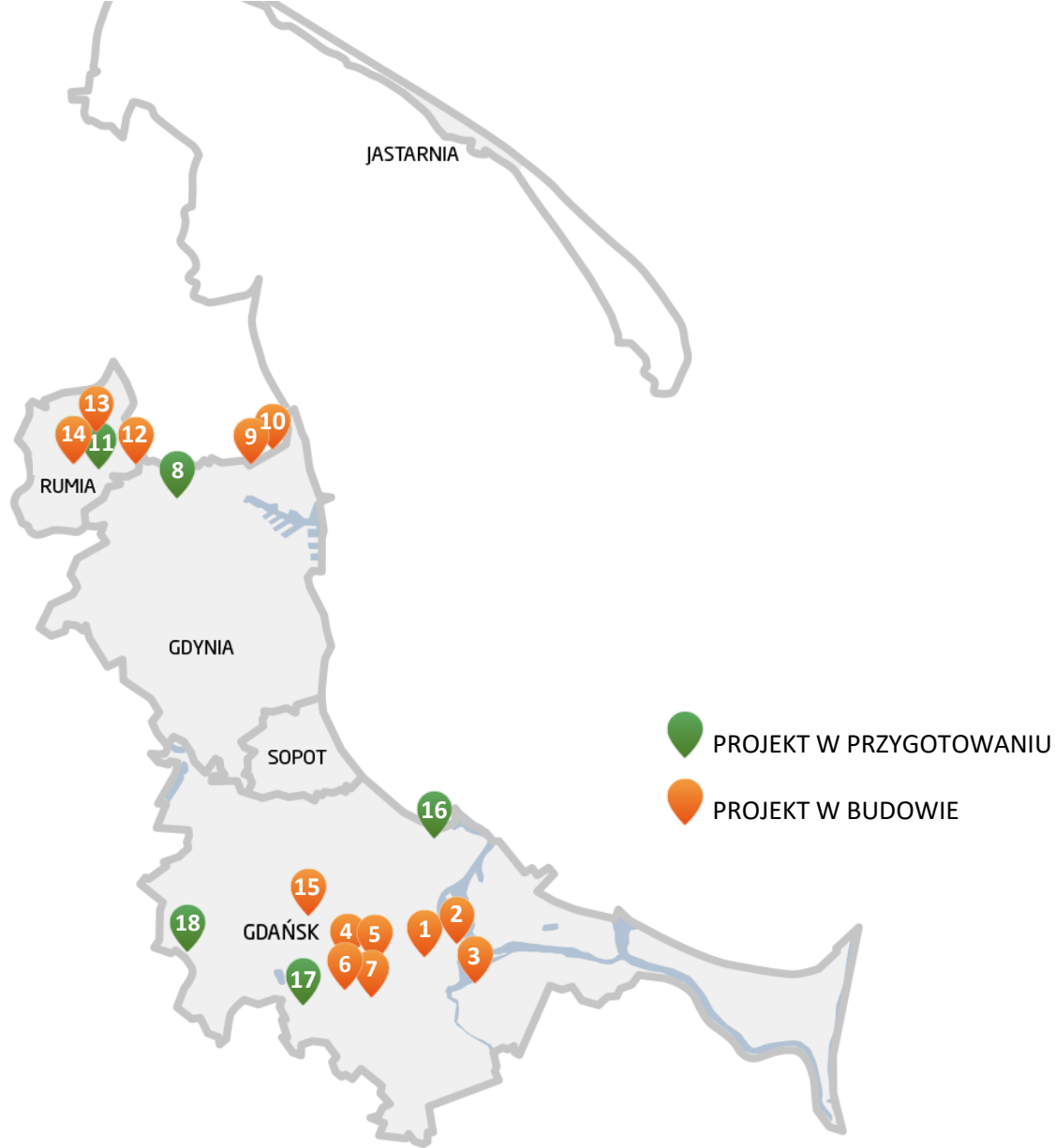
LICZBA LOKALI, STAN NA 31/03/2025



NR	INWESTYCJA	W BUDOWIE	W PRZYGOTOWANIU
1	DZIELNICA MIESZKANIOWA METRO ZACHÓD	814	971
2	APARTAMENTY LITERACKA	---	426
3	GRZYBOWSKA	---	185
4	OSIEDLE HARMONIA MOKOTÓW	475	---
5	OSIEDLE URBINO	396	359
6	OSIEDLE PRZY ALEJACH	274	---
7	APARTAMENTY RUDNICKIEGO	143	354
8	OSIEDLE PRZY FORCIE	124	---
9	OSIEDLE PRZY RYŻOWEJ	405	---
10	APARTAMENTY BEETHOVENA	209	77
11	OSIEDLE WILNO	294	1 759
12	OSIEDLE MOKOTÓW SPORTOWY	158	1 620
13	PALLADIUM (AKACJE)	---	675
14	BOKSERSKA	---	430
15	WILANOWSKA	---	307
RAZEM WARSZAWA		3 292	7 163

PROJEKTY W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU: TRÓJMIASTO

LICZBA LOKALI, STAN NA 31/03/2025



NR	INWESTYCJA	W BUDOWIE	W PRZYGOTOWANIU
1	PERSPEKTYWA	102	---
2	DOKI	433	243
3	DOLNE MIASTO	246	755
4	SYNTEZA	262	209
5	LEMA	189	---
6	OSIEDLE WARSZAWSKA	102	248
7	WZGÓRZE HOPLITY	106	---
8	GDYNIA ORZECHOWA	---	113
9	OSIEDLE BEAUFORTA 2, OSIEDLE BEAUFORTA 3	158	452
10	KONSTELACJA	264	248
11	GÓRA MARKOWCA	---	178
12	LOCUS 2, LOCUS 3	63	273
13	OSIEDLE PRZY BŁONIACH 3	223	197
14	WIDOKI	124	---
15	LEŚNA GÓRA	89	---
16	GDAŃSK UCZNIOWSKA	---	366
17	GDAŃSK POTĘGOWSKA	---	135
18	GDAŃSK BYSEWSKA*	---	550
RAZEM TRÓJMIASTO		2 361	3 967

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

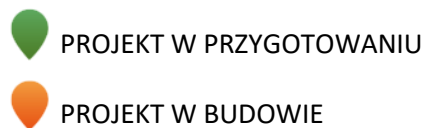
PROJEKTY W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU: WROCŁAW

LICZBA LOKALI, STAN NA 31/03/2025



-  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	108	126
8	OSIEDLE MIĘDZYLESKA 2	248	---
9	RAMISZOWSKA	---	156
10	OSIEDLE RAPSODIA	132	258
RAZEM WROCŁAW		1 187	840



* Grunty zakupione w I kwartale 2025 roku

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 niemniejszej 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