

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2024 ROKU





GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A. W 2024:

STABILNY WYNIK FINANSOWY

569 mln zł

Skonsolidowany zysk netto Grupy

2023: 460 mln zł

NIEZMIENNIE UTRZYMUJEMY BEZPIECZNY BILANS

577 mln zł

Gotówki netto

31.12.2023: 389 mln zł

W CZASIE PEŁNYM WYZWAŃ UTRZYMUJEMY WYSOKĄ MARŻĘ

32%

Marża brutto ze sprzedaży

2023: 32%

WYSOKI POTENCJAŁ WYNIKÓW

1,9 mld zł

Przychody przyszłych okresów

31.12.2023: 1,7 mld zł

LIDER RYNKU MIESZKANIOWEGO W POLSCE

4 rynki

**Warszawa, Trójmiasto,
Kraków i Wrocław**

Dzięki umocnieniu pozycji na rynku krakowskim w 2024 roku, Grupa działa w 4 najatrakcyjniejszych aglomeracjach w Polsce.

4 269

Sprzedanych lokali w 2024 roku na rynku detalicznym

Popyt na mieszkania utrzymywał się na wysokim poziomie, z wysokim udziałem zakupów finansowanych kredytem hipotecznym

7 657

**Lokali w budowie
31.12.2024**

Nasze budowy realizujemy terminowo, z zachowaniem najwyższej jakości.

67 pkt

NPS – Net Promoter Score w 2024 roku

Wraz z umocnieniem pozycji Grupy na rynku krakowskim potwierdzamy bardzo wysoką jakość inwestycji, obsługi klienta i organizacji.

SPIS TREŚCI

1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPIE KAPITAŁOWEJ	6
1.1 STRUKTURA GRUPY	8
1.2 STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY	9
1.3 MODEL BIZNESOWY	11
1.4 FLAGOWE OSIEDLA MIESZKANIOWE GRUPY	14
1.5 RYNKI GEOGRAFICZNE	18
1.6 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W 2024 ROKU	19
1.7 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA 2024 ROKU	23
1.8 RYZYKA I CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY	26
2 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY	33
2.1 ZYSKI I RENTOWNOŚĆ	33
2.2 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI I GRUPY	37
2.3 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI I MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH W SPÓŁCE I GRUPIE	41
2.4 INFORMACJE O KREDYTACH I OBLIGACJACH ORAZ POZOSTAŁYCH ZOBOWIĄZANIACH	42
2.5 WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	44
2.6 TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	45
2.7 UMOWY ZNA CZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY	45
2.8 UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI	45
2.9 INWESTYCJE KAPITAŁOWE SPÓŁKI I GRUPY	46
3 SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU	47
3.1 INFORMACJE OGÓLNE	48
3.2 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII ŚRODOWISKOWYCH	113
3.3 UJAWNIANIE INFORMACJI ZGODNIE Z ART. 8 ROZPORZĄDZENIA 2020/852	126
3.4 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII SPOŁECZNYCH	138
3.5 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII ZARZĄDCZYCH	146
4 ŁAD KORPORACYJNY	150
4.1 ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA	151
4.2 KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE	153
4.3 WALNE ZGROMADZENIE	155
4.4 ZASADY ZMIANY STATUTU	156
4.5 ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A.	156
4.6 RADA NADZORCZA	158
4.7 RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ	162
4.8 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	165
4.9 PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	165
4.10 STOSOWANIE POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	166
4.11 KONTROLA WEWNĘTRZNA I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM	167
4.12 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE	173
4.13 AUDYTOR	174
5 ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A. SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2024 ROKU	175

LIST PREZESA ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A.



Szanowni Państwo,

Serdecznie zapraszam do zapoznania się z raportem z działalności Grupy Dom Development w 2024 roku. Po raz pierwszy, w tym jednym dokumencie prezentujemy nie tylko wypracowane przez naszą Grupę wyniki operacyjne i finansowe, lecz również – zgodnie z dyrektywą ws. sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (CSRD) i europejskimi standardami sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (ESRS) – podsumowujemy nasze ubiegłoroczne działania w obszarze ESG. Z dużą satysfakcją przedstawiam Państwu efekty naszej pracy.

BARDZIEJ WYMAGAJĄCE OTOCZENIE RYNKOWE

Analizując rynek mieszkaniowy w największych aglomeracjach Polski, warto zauważyć, że miniony rok, a szczególnie jego druga połowa, przyniósł schłodzenie popytu w porównaniu z bardzo dobrym 2023 rokiem. Na tę sytuację wpłynęły m.in. niepewność związana z zapowiadanym nowym programem preferencyjnych kredytów, z którego rząd ostatecznie wycofał się w grudniu, oraz utrzymujące się wysokie stopy procentowe, przez co kredyty hipoteczne w Polsce należą do najdroższych w całej Unii Europejskiej. Jednocześnie obserwowaliśmy stopniową odbudowę podaży mieszkań przez deweloperów, wobec bardzo niskiego poziomu z przełomu 2023 i 2024 roku.

Dla kupujących pozytywnym efektem tej sytuacji była większa oferta mieszkaniowa na rynku oraz wyhamowanie wzrostu cen mieszkań. Z kolei dla deweloperów rynek nieruchomości stał się bardziej wymagający, a wielu naszych konkurentów doświadczyło znaczącego spadku sprzedaży rok do roku.

W takim otoczeniu rynkowym Grupa Dom Development pozytywnie wyróżniała się na tle branży, umacniając swoją pozycję lidera rynku mieszkaniowego w Polsce. To pokazuje, że nasza firma jest deweloperem o ugruntowanej pozycji rynkowej, rozpoznawalnej marce i bardzo dobrej sytuacji finansowej. Cieszy się dużym zaufaniem klientów, dysponuje rozbudowanym bankiem ziemi, co przekłada się na atrakcyjną ofertę i po

raz kolejny skutecznie wykorzystwała swoje przewagi konkurencyjne.

KOLEJNY ROK REKORDÓW W GRUPIE DOM DEVELOPMENT

Rok 2024 był pod wieloma względami rekordowy dla Grupy Dom Development. Mimo wspomnianego wymagającego otoczenia rynkowego sprzedaliśmy rekordową liczbę 4 269 lokali netto, co oznacza wzrost o 9% w porównaniu z bardzo dobrym 2023 rokiem, gdy znaleźliśmy nabywców na 3 906 lokali. Rezultat ten jest również o 5% wyższy od dotychczas rekordowego wyniku z 2021 roku, kiedy sprzedaż netto Grupy wyniosła 4 066 lokali.

Osiągnięcie najwyższej sprzedaży w całej 29-letniej historii Grupy Dom Development świadczy o atrakcyjności naszej oferty oraz jej doskonałym dopasowaniu zarówno do oczekiwań klientów kupujących mieszkania za gotówkę, jak i posiłkujących się kredytem. W 2024 roku udział transakcji gotówkowych wyniósł 51%, a transakcje finansowane kredytem odpowiadały za 49% całkowitej sprzedaży.

W 2024 roku przekazaliśmy nabywcom 4 216 lokali, w tym 3 916 lokali klientom detalicznym i 300 na rzecz inwestora z segmentu PRS. Ten wynik jest również wyższy niż w dotychczas rekordowym pod tym względem 2023 roku, kiedy Grupa wydała klucze do 3 831 lokali.

Zadowolenie klientów jest dla nas jednym z kluczowych wymiarów sukcesu. Jesteśmy dumni z tego, że w 2024 roku, przy rekordowej liczbie lokali przekazanych nabywcom, uzyskaliśmy ponownie bardzo wysoki wskaźnik rekomendacji netto (Net Promoter Score, NPS) wynoszący 67 pkt. (w skali od -100 do 100 pkt.).

Wzrost liczby przekazanych lokali w połączeniu ze wzrostem ich średniej wartości przełożył się pozytywnie na przychody Grupy Dom Development, a wysoka efektywność operacyjna i dyscyplina kosztowa pozwoliły nam utrzymać marże na satysfakcjonującym poziomie. W 2024 roku wypracowaliśmy rekordowo

wysoki zysk netto, który sięgnął 569,2 mln zł i był o 24% wyższy od wyniku osiągniętego rok wcześniej.

Nasza Spółka dzieli się wypracowanymi zyskami ze swoimi akcjonariuszami nieprzerwanie od debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w 2006 roku. W minionym roku Walne Zgromadzenie Dom Development uchwaliło rekordowo wysoką dywidendę za 2023 rok w łącznej wysokości niemal 310 mln zł, tj. 12,00 zł na akcję. Biorąc pod uwagę, że część tej kwoty (ponad 141 mln zł, tj. 5,50 zł na akcję) została wypłacona jako zaliczka na poczet dywidendy w grudniu 2023 roku, w lipcu 2024 roku do akcjonariuszy trafiła pozostała część, czyli ponad 168 mln zł, tj. 6,50 zł na akcję. Dodatkowo w grudniu 2024 roku akcjonariusze Dom Development otrzymali zaliczkę na poczet dywidendy za 2024 rok w łącznej kwocie prawie 155 mln zł, tj. 6,00 zł na jedną akcję. Decyzje te były możliwe dzięki bardzo dobrej sytuacji finansowej i płynnościowej naszej Spółki.

ATRAKCYJNA OFERTA, DUŻY BANK ZIEMI I BEZPIECZEŃSTWO FINANSOWE

Nie zwalniamy tempa rozwoju. Mamy potencjał do dalszego zwiększania skali naszej działalności i wyników finansowych w kolejnych latach. Zdecydowana większość naszych mieszkań znajduje nabywców już na etapie budowy. Regularnie uzupełniamy bank ziemi oraz uruchamiamy nowe projekty, poszerzając naszą ofertę. Na koniec 2024 roku obejmowała ona 3,8 tys. lokali dostępnych do sprzedaży wobec 2,4 tys. na koniec 2023 roku, co oznacza wzrost o 57%.

Rok 2025 rozpoczęliśmy z niespełna 7,7 tys. lokali w budowie (wobec 6,7 tys. na koniec 2023 roku), z czego 55% było już sprzedanych. Z kolei skumulowana sprzedaż netto do rozpoznania w wynikach przyszłych okresów (tzn. lokale już sprzedane, ale jeszcze nieprzekazane) obejmowała niemal 5 tys. lokali o wartości 3,7 mld zł (wobec odpowiednio 4,6 tys. lokali o wartości niespełna 3,3 mld zł na koniec 2023 roku).

W minionym roku sukcesywnie uzupełnialiśmy nasz bank ziemi, dokonując znaczących zakupów gruntów pod nowe inwestycje na wszystkich rynkach naszej działalności: w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie. Mimo ograniczonej dostępności działek pod zabudowę mieszkaniową w dużych miastach, skutecznie pozyskujemy grunty w atrakcyjnych lokalizacjach, w tym takie, które umożliwiają budowę wieloetapowych osiedli, będących domeną Grupy Dom Development. Na koniec 2024 roku dysponowaliśmy bankiem ziemi z potencjałem do wybudowania 19 tys. lokali, co odpowiada w przybliżeniu 5-letniej sprzedaży.

O naszej konkurencyjnej pozycji i potencjale dalszego wzrostu świadczy także bezpieczeństwo i możliwości finansowe Grupy Dom Development. Wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto do kapitałów własnych (gearing) na koniec 2024 roku był na niskim, konserwatywnym poziomie 1,9%. Biorąc pod uwagę sumę środków pieniężnych i niewykorzystanych linii kredytowych, na koniec minionego roku mieliśmy około 1,2 mld zł dostępnego finansowania. Pozwala nam to na elastyczność w działaniu, wykorzystywanie nadarzających się okazji i sprostanie wyzwaniom, jakie przyniesie 2025 rok.

W DUCHU ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU, ZGODNIE ZE STRATEGIĄ ESG DOM 2030

Jako lider rynku mieszkaniowego w Polsce mamy świadomość naszego znaczącego wpływu i poczucie odpowiedzialności za społeczność i ekosystemy aglomeracji, w których realizujemy inwestycje. Opublikowana w 2022 roku strategia ESG DOM 2030 ustaliła kierunki naszych działań zgodnych z ideą zrównoważonego rozwoju, tak aby zapewnić wysoką jakość życia i spełniać różnorodne potrzeby mieszkańców naszych osiedli i ich sąsiedztw, zadbać o dobrostan naszych pracowników, partnerskie relacje z kontrahentami oraz najwyższe standardy ładu korporacyjnego, przy jednoczesnym poszanowaniu środowiska naturalnego.

W ramach strategii DOM 2030 wyznaczyliśmy mierzalne cele, wspierające wypełnianie naszej misji. W 2024 roku zrealizowaliśmy wszystkie, które zaplanowaliśmy na ten rok. Wśród wdrożonych inicjatyw warto wymienić uruchomienie naszego autorskiego programu Miejska Zieleni, w ramach którego każdego roku będziemy tworzyć ogólnodostępne tereny zielone w czterech aglomeracjach, w których działamy. W 2024 roku przeznaczyliśmy ponad 6 mln zł na program Miejska Zieleni.

W minionym roku zaproponowaliśmy naszym klientom programy umożliwiające wykończenie mieszkania w standardzie „pod klucz” oraz odbiór takiego lokum w tym samym czasie co lokalu w standardzie deweloperskim. Ważnym elementem nowych programów wykończeniowych jest opcja „Bez barier”, która wpisuje się w naszą społeczną misję. Umożliwia on stworzenie wygodnego i funkcjonalnego lokum dla osób o ograniczonej mobilności i specjalnych potrzebach. Mieszkanie wykończone w tym standardzie może ułatwić codzienne funkcjonowanie również osobom w pełni sprawnym, starszym czy rodzinom z małymi dziećmi.

Ważnym wydarzeniem 2024 roku było również powołanie Fundacji Nasz Dom, która skupia aktywności charytatywne realizowane przez Grupę Dom Development. Fundacja kontynuuje działania firmy na rzecz lokalnych społeczności, a jednym z jej priorytetów jest wspieranie osób dotkniętych wojną w Ukrainie. W 2024 roku fundacja przekazała ponad 3 mln zł na przebudowę opuszczonego domu seniora w okręgu winnickim, w którym powstanie 14 mieszkań dla uchodźców wewnętrznych, a łącznie na działalność dobroczynną przeznaczyła ponad 4,5 mln zł.

Konsekwentnie w projektach Grupy Dom Development wdrażamy Zieloną Kartę Inwestycji, czyli nasz wewnętrzny standard opracowany w 2022 roku. Dokument gwarantuje optymalny zestaw korzyści dla mieszkańców oraz rozwiązania projektowe zgodne z priorytetami zrównoważonej urbanizacji. W 2024 roku 94% rozpoczętych budów było zgodnych z Zieloną Kartą Inwestycji, a naszym celem jest, by w 2026 roku wszystkie nowe projekty spełniały jej wymogi.

Zakładamy również, że w 2030 roku 90% naszych projektów będzie również spełniało kryteria miasta 15-minutowego. To koncepcja zakładająca dostępność w zasięgu spaceru kluczowej infrastruktury i usług: transportu publicznego, edukacji, sklepów, rekreacji, terenów zielonych, infrastruktury sportowej oraz opieki zdrowotnej. 80% projektów rozpoczętych w 2024 roku było zgodnych z tą koncepcją.

W momencie, gdy publikujemy niniejszy raport, zrealizowany został kolejny cel zapisany w strategii DOM 2030, który zakłada zwiększenie udziału kobiet w zarządzie Dom Development do co najmniej 30%. Od 1 marca 2025 roku w pięcioosobowym składzie zarządu naszej Spółki są dwie kobiety.

NOWY SKŁAD ZARZĄDU, SPÓJNA WIZJA DALSZEGO ROZWOJU

Mówiąc o zmianach w zarządzie oraz podsumowując 2024 rok, nie sposób pominąć jeszcze jednego niezwykle ważnego wydarzenia. Jarosław Szanajca, jeden z założycieli i wieloletni prezes Dom Development, z końcem ubiegłego roku zrezygnował z tej funkcji i dołączył do rady nadzorczej Spółki, obejmując stanowisko jej przewodniczącego.

Powierzenie mi z początkiem tego roku roli prezesa zarządu to dla mnie ogromny zaszczyt. Z Grupą Dom Development jestem związany od 2017 roku, kiedy współtworzony i zarządzany przeze mnie Euro Styl stał się jej integralną częścią, odpowiedzialną za realizację inwestycji w Trójmieście. W 2018 roku dołączyłem do zarządu Dom Development. Praca u boku Jarosława Szanajcy jest dla mnie nieocenionym doświadczeniem. W naszej branży jest on absolutnym autorytetem, a jego doświadczenie menedżerskie oraz wyczucie rynku są imponujące. Jestem przekonany, że dzięki jego dalszemu wsparciu, wraz z całym zarządem, będziemy z sukcesem kontynuować rozwój Grupy. Przejąłem stery w Spółce, która znajduje się w doskonałej kondycji i jestem pewien, że mamy wszystkie atuty, by umacniać naszą pozycję rynkowego lidera.

Mikołaj Konopka

Prezes Zarządu Dom Development S.A.

1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPIE KAPITAŁOWEJ





Dom Development S.A. działa na rynku od 1996 roku i jest liderem branży mieszkaniowej w Polsce. Grupa oferuje swoim klientom mieszkania w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych w czterech głównych aglomeracjach kraju: w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie.

Od 2006 roku Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (ticker: DOM) i wchodzi m.in. w skład indeksu mWIG40. Od debiutu giełdowego Spółka łączy niskie zadłużenie z wypłatami dywidendy, w tym rekordowych 309 mln zł za 2023 rok (141 mln zł zaliczki na dywidendę wypłaconej w 2023 roku oraz 168 mln zł wypłacone w 2024 roku) oraz 155 mln zł zaliczki na dywidendę za rok 2024.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. (dalej „Grupa”), od początku swojej działalności koncentruje się na rynku mieszkaniowym. Obecnie prowadzi działalność w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu oraz w Krakowie.

Dom Development S.A. (dalej „Spółka”, jednostka dominująca Grupy) to wspólne przedsięwzięcie polskich menedżerów oraz inwestorów z Wielkiej Brytanii. Założyciele Spółki od początku jej istnienia zarządzają nią i nadzorują – Jarosław Szanajca posiadający 5,64% akcji Dom Development S.A. od początku jej istnienia był Prezesem Zarządu do dnia 31 grudnia 2024 roku, a od 1 stycznia 2025 roku pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, zaś Grzegorz Kiełpsz, były Dyrektor Generalny, jest obecnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki cały czas pozostając jednym z kluczowych akcjonariuszy.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka była kontrolowana przez dominującego akcjonariusza Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 54,81% akcji. Reprezentanci głównego akcjonariusza zasiadają w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki od początku jej istnienia, dzieląc się wieloletnim międzynarodowym doświadczeniem w działalności deweloperskiej.

Dom Development S.A. prowadzi działalność w Warszawie, gdzie jest niekwestionowanym liderem pod względem liczby sprzedanych mieszkań. Od 2008 roku Grupa działa także we Wrocławiu, a obecnie wszystkie projekty Grupy w tym mieście są realizowane przez Dom Development Wrocław Sp. z o.o. W 2017 roku w wyniku przejęcia Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., Grupa weszła na rynek trójmiejski. Przystąpienie Euro Styl S.A. do Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. umożliwiło skokowy wzrost skali jej działalności. Obecnie Euro Styl S.A. jest jednym z liderów rynku trójmiejskiego.

W skład przejętej Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., wchodzi także spółka Euro Styl Construction Sp. z o.o., generalny wykonawca wszystkich inwestycji Grupy w Trójmieście.

W roku 2018 powołana została firma Dom Construction Sp. z o.o. - generalny wykonawca inwestycji Grupy w Warszawie, Wrocławiu oraz od 2021 roku w Krakowie.

1 lipca 2021 roku Spółka nabyła większościowy pakiet 77% akcji Sento S.A., dewelopera działającego na rynku krakowskim. W pierwszym kwartale 2022 roku udział Grupy na rynku krakowskim został znacznie powiększony poprzez nabycie spółek z Grupy BUMA, dewelopera o ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym w Krakowie oraz nabycie pozostałego pakietu mniejszościowego Grupy Sento (stając się jej jedynym akcjonariuszem). Transakcja nabycia spółek Grupy BUMA została sfinalizowana w dniu 28 lutego 2022 roku. W latach 2023 i 2024 Grupa znacząco umocniła swoją pozycję na rynku krakowskim. Po udanej akwizycji dwóch lokalnych deweloperów Sento oraz Buma, 1 lutego 2022 roku powstała firma Dom Development Kraków Sp. z o.o., która skonsolidowała zarówno działalność operacyjną jak i lokalny potencjał ludzki nabytych spółek. Spółka ta z sukcesem rozpoczęła realizację nowych projektów deweloperskich na rynku krakowskim. Od 2010 roku Grupa aktywnie wspiera nabywców mieszkań w pozyskiwaniu kredytów hipotecznych. Dom Development Kredyty Sp. z o.o. to pośrednik kredytów hipotecznych obsługujący wyłącznie klientów Grupy. Dzięki dużej skali działalności, Grupa jest w stanie uzyskać dla swoich klientów konkurencyjne warunki finansowania oraz pomóc im w dopełnieniu związanych z tym formalności.



**WARSZAWA
WROCŁAW
KRAKÓW**



EURO STYL
GRUPA DOM DEVELOPMENT



1.1 STRUKTURA GRUPY

Struktura Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku (prezentująca bezpośredni i pośredni udział Dom Development S.A. w jednostkach zależnych):

PODMIOT	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE PODSTAWOWYM	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W PRAWACH GŁOSU
Jednostki zależne Dom Development S.A.:		
Euro Styl S.A.	100%	100%
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Construction Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	46%	100%
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Land Sp. z o.o.	-	-
Fundacja Nasz Dom	100%	100%
Jednostki zależne Euro Styl S.A.:		
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	100%	100%
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	100%	100%
GGI Dolne Miasto Sp. z o.o.	100%	100%
Your Destination Sp. z o.o.	100%	100%
Apartamenty Las Jastarnia Sp. z o.o.	100%	100%

Wszystkie podmioty należące do Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. zostały zarejestrowane w Polsce i są konsolidowane przez Spółkę metodą konsolidacji pełnej.

Opis organizacji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy znajdują się w nocie 7.1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za 2024 rok.

W 2024 roku spółka Euro Styl S.A. zawarła dwie umowy inwestycyjne dotyczące zamiaru realizacji przedsięwzięć deweloperskich w spółkach celowych utworzonych specjalnie dla tych projektów. Na mocy tych umów o wspólne przedsięwzięcia, Euro Styl S.A. będzie wraz z partnerami biznesowymi realizować projekty deweloperskie na gruntach nabywanych bezpośrednio przez te wspólne przedsięwzięcia. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oba projekty wyceniane są metodą praw własności.

1.2 STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY

Strategicznym celem Zarządu Dom Development S.A. jest zwiększenie wartości Spółki i jej Grupy w długoterminowej perspektywie, poprzez utrzymanie pozycji lidera na rynku nieruchomości mieszkaniowych w największych aglomeracjach w Polsce. Wdrażanie tej strategii opiera się na kilku kluczowych elementach:

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Jako lider na polskim rynku deweloperskim, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. ma duży wpływ na kształtowanie przestrzeni miejskiej oraz poprawę jakości życia w miastach, w których działa. Zarząd firmy aktywnie wspiera zrównoważony rozwój obszarów miejskich, wdrażając wewnętrzne standardy planowania inwestycji, które często wykraczają poza wymagania prawne. Każdy element inwestycji, od mieszkań, przez tereny wspólne w osiedlach, po architekturę i przestrzeń zieloną, jest starannie zaplanowany, aby stworzyć przyjazne do życia miejsca, wspierające rozwój wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. 28 czerwca 2022 roku Zarząd przyjął Strategię ESG DOM 2030, która określa cele Spółki i Grupy w obszarze ochrony środowiska, odpowiedzialności społecznej oraz ładu korporacyjnego do 2030 roku. Strategia ta podkreśla znaczenie zrównoważonego rozwoju dla Grupy i obejmuje konkretne cele, które będą realizowane w nadchodzących latach. Grupa zobowiązuje się m.in. do redukcji emisji CO₂ w przeliczeniu na lokal w budowie o 30% do 2030 roku, w porównaniu do poziomów z 2021 roku (w zakresie 1 i 2), a także do zapewnienia, by 90% projektów Grupy do 2030 roku spełniało kryteria tzw. „miasta 15-minutowego”, czyli dostępności kluczowej infrastruktury w zasięgu spaceru. Dodatkowo, aby zwiększyć różnorodność w organach Spółki, udział kobiet w Zarządzie i Radzie Nadzorczej ma wzrosnąć do co najmniej 30%.

Pełny dokument Strategii DOM 2030 dostępny jest na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://inwestor.domd.pl/pl/esg>.

W swojej działalności Grupa kładzie duży nacisk na budowanie długofalowych relacji z interesariuszami: pracownikami, klientami i podwykonawcami. Wysoka jakość tych relacji przejawia się w niskim poziomie rotacji pracowników oraz bardzo wysokiej satysfakcji klientów, mierzonej wskaźnikiem NPS (Net Promoter Score). Efektem skutecznej współpracy z podwykonawcami jest również wysoka jakość i terminowość realizacji budów. W branży deweloperskiej, gdzie cykl produkcji projektu jest skomplikowany i trwa przynajmniej trzy lata, doświadczenie pracowników oraz zaufanie i sprawna współpraca z podwykonawcami stanowią źródło przewagi

konkurencyjnej, umożliwiając Grupie budowanie silnej marki w skali kraju.

DYWERSYFIKACJA GEOGRAFICZNA

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. to organizacja o dużym potencjale rozwoju i wysokiej jakości, z licznymi możliwościami dalszego wzrostu. Zarząd Spółki dostrzega duży potencjał w rozszerzaniu działalności Grupy na głównych rynkach deweloperskich w Polsce. W kolejnych latach firma skupi się na umacnianiu swojej pozycji na rynkach krakowskim, wrocławskim i trójmiejskim.

Dom Development S.A. jest niezrównanym liderem rynku warszawskiego, posiadając 13,2% udziału rynkowego w 2024 roku. Zarząd spodziewa się, że działalność na pozostałych rynkach będzie stopniowo rosła w nadchodzących latach, dzięki silnej marce, rozbudowanemu bankowi ziemi oraz doświadczeniu, które umożliwi sprawną realizację inwestycji.

Euro Styl S.A. był na podium rynku trójmiejskiego, zajmując trzecią pozycję pod względem sprzedaży w 2024 roku. W najbliższych latach przewiduje się dalszy wzrost działalności Grupy w tym regionie. W 2024 roku Grupa sprzedała w Trójmieście 1 038 lokali.

We Wrocławiu działalność Grupy rośnie systematycznie, a w 2024 roku Dom Development Wrocław Sp. z o.o. zdobyła pierwsze miejsce pod względem udziału w rynku lokalnym wśród deweloperów (15,5% udziału w rynku). W całym 2024 roku Grupa sprzedała 920 lokali we Wrocławiu (wzrost o 42% w porównaniu do 2023 roku).

Rynek krakowski jest jednym z głównych rynków mieszkaniowych w Polsce, charakteryzując się zarówno dużym wolumenem transakcji, jak i wysokimi cenami. Jest jednak bardziej rozdrobniony niż inne główne aglomeracje. W 2024 roku Spółka z powodzeniem kontynuowała realizację nowych inwestycji w Krakowie, zajmując 2 miejsce na tym rynku (z 9,6% udziału w rynku). W 2024 roku Spółka sprzedała w Krakowie 520 lokali.

SILNY BILANS

Zarząd Spółki szczególnie koncentruje się na utrzymaniu solidnego bilansu finansowego oraz stabilnej sytuacji płynnościowej zarówno Spółki, jak i Grupy. Posiadanie znacznych zasobów finansowych przy niskim poziomie zadłużenia umożliwia Zarządowi elastyczne reagowanie na zmieniające się warunki na rynkach nieruchomości i budowlanym, które cechują się dużą cyklicznością. Dodatkowo, dzięki dostępnemu kapitałowi i zabezpieczonym liniom kredytowym, firmy wchodzące w skład Grupy zyskują przewagę na rynku gruntów, w

transakcjach wymagających często dużych, wielomilionowych płatności w krótkim czasie.

MAKSYMALIZACJA ROE

Zarząd Spółki skupia się na długoterminowej maksymalizacji rentowności dla Akcjonariuszy poprzez

koncentrowanie się na rentowności realizowanych inwestycji, utrzymaniu odpowiedniej skali działalności Grupy w stosunku do jej struktury organizacyjnej, przy jednoczesnym regularnym wypłacaniu dywidendy z osiągniętych zysków.

1.3 MODEL BIZNESOWY

Nasza działalność koncentruje się na czterech największych rynkach mieszkaniowych w Polsce, gdzie oferujemy mieszkania w różnych segmentach – od standardowych, przez podwyższony, aż po luksusowe apartamenty. Przewagę w naszej ofercie stanowi segment premium, który pozwala uzyskać ponadprzeciętne marże, jednocześnie utrzymując wysoką skalę działalności. Kierujemy się podejściem zarządczym zgodnym z zasadami zrównoważonego rozwoju, a także standardami zrównoważonego budownictwa. Naszą strategię i cele określiliśmy w dokumencie „DOM 2030. Strategia ESG”.

Spółki deweloperskie wchodzące w skład Grupy, takie jak Dom Development S.A., Euro Styl S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz Dom Development Kraków Sp. z o.o., działają według bardzo podobnego modelu biznesowego. Pozostałe spółki Grupy wspierają działalność deweloperską, której kluczowe elementy zostały opisane poniżej. W 2024 roku nie zaszły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz jej Grupą Kapitałową.

ZAKUP ZIEMI



Podstawą działalności Grupy są projekty wieloetapowe, które zapewniają dostęp do miejskiej infrastruktury. Nasze inwestycje wpływają na rozwój urbanistyczny największych polskich aglomeracji. Jesteśmy jednym z nielicznych deweloperów, którzy posiadają zasoby niezbędne do realizacji tak skomplikowanych i wymagających kapitałowo projektów. Każda nasza transakcja jest dokładnie analizowana pod względem prawnym, technicznym, administracyjnym, możliwości zabudowy oraz opłacalności inwestycji. Spółki wchodzące w skład Grupy aktywnie poszukują gruntów pod zabudowę wielorodzinną w Warszawie, Trójmieście,

Krakowie i Wrocławiu. Inwestując w odpowiednim momencie cyklu rynkowego, Grupa zapewnia sobie ciągłość działań oraz komfort zawierania transakcji, które pozwalają uzyskać satysfakcjonujące marże. Zdaniem Zarządu Spółki, optymalny poziom banku ziemi, czyli gruntów w przygotowaniu, wynosi około 3-letnią sprzedaż. W obliczu ograniczonej dostępności terenów oraz potrzeby zrównoważonego zagospodarowania obszarów zurbanizowanych, realizujemy coraz więcej projektów związanych z rewitalizacją przestrzeni miejskich.

PROJEKTOWANIE I UZYSKIWANIE POZWOLEŃ



Grupa współpracuje z renomowanymi pracownikami architektonicznymi, przykładając dużą wagę do estetyki przestrzennej osiedli mieszkaniowych oraz funkcjonalności projektowanych lokali. Nasze projekty spełniają najwyższe standardy w zakresie efektywności energetycznej, jakości materiałów budowlanych oraz zrównoważonego zagospodarowania terenu. Typowy projekt obejmuje wielorodzinne

budynki z windami, podziemnym parkingiem oraz lokalami usługowymi na parterze. Wszystkie mieszkania oferowane przez spółki z Grupy mają balkony, tarasy lub ogródki, a ich układ jest starannie zaplanowany zgodnie z wewnętrznymi standardami. W ofercie Grupy dominują mieszkania z segmentu popularnego o podwyższonym standardzie, co pozwala łączyć dużą skalę działalności z wyższą rentownością.

BUDOWA



Budowa projektów deweloperskich jest realizowana przez generalnych wykonawców będących częścią Grupy, co pozwala na optymalizację parametrów inwestycji już na etapie projektowania, zapewniając jednocześnie wysoką jakość wykonania i efektywność kosztową. Generalni wykonawcy zarządzają budowlami, angażując wyspecjalizowanych podwykonawców do różnych rodzajów prac budowlanych.

Wszystkie projekty Grupy są realizowane w tradycyjnej technologii, a standardowy czas budowy wynosi około 16-20 miesięcy. Nasze spółki są zobowiązane do zarządzania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami, a wykorzystywane materiały charakteryzują się najwyższą jakością i pochodzą z lokalnych źródeł związanych z naszymi inwestycjami.

SPRZEDAŻ



Sprzedaż mieszkań realizowana jest bezpośrednio przez spółki należące do Grupy, zarówno w biurach sprzedaży usytuowanych na terenach inwestycji, jak i w siedzibach deweloperów. Grupa oferuje również możliwość spotkań online z doradcami klienta oraz zdalne przeprowadzenie transakcji zakupu. Proces sprzedaży składa się z kilku etapów, a płatności są dokonywane w

transzach, które są uzależnione od postępu prac budowlanych. Wszystkie inwestycje Grupy posiadają otwarte rachunki powiernicze w wiodących polskich bankach, na które wpłacane są środki od klientów. Pieniądze są przekazywane deweloperowi zgodnie z zakończeniem kolejnych etapów inwestycji.

DORADZTWO KREDYTOWE



Okolo 49% transakcji Grupy w 2024 roku to zakupy z wykorzystaniem kredytu hipotecznego. Udział ten zwiększył się w porównaniu do 41% w 2023 roku. Już od 16 lat Grupa Dom Development pośredniczy w procesie przyznawania kredytu hipotecznego pomiędzy nabywcami mieszkań a bankami. Dom Development Kredyty Sp. z o.o. współpracuje z największymi bankami w Polsce, dzięki czemu każdemu z klientów

może zaproponować ofertę dopasowaną do jego indywidualnej sytuacji. W 2024 roku Dom Development Kredyty Sp. z o.o. pośredniczyła przy udzieleniu 1230 kredytów o łącznej wartości 696 mln zł. Dzięki skali działalności, spółka jest w stanie zaoferować bardzo korzystne warunki finansowania, przygotowane przez banki specjalnie dla klientów Grupy.

ARANŻACJA I WYKOŃCZENIE MIESZKAŃ



Spółki należące do Grupy oferują klientom możliwość wykończenia mieszkania "pod klucz", wybierając spośród dostępnych wariantów lub dostosowując ofertę do indywidualnych potrzeb. Grupa umożliwia również wprowadzenie modyfikacji w projekcie, takich jak zmiana układu ścian działowych czy instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. Proces wykończenia i nadzór nad wprowadzanymi zmianami są realizowane przez spółki deweloperskie z Grupy, co stanowi duże ułatwienie dla klientów, oszczędza czas i zapewnia gwarancję dewelopera na wykonane prace.

Programy wykończeniowe obejmują pełne urządzenie mieszkania, w tym łazienki, układanie podłóg i listew, malowanie ścian oraz montaż drzwi wewnętrznych. Istnieje także możliwość rozszerzenia pakietu o zabudowę kuchenną z wyposażeniem AGD.

Decydując się na aranżację od Dom Development, klient odbiera wykończone mieszkanie już w dniu odbioru deweloperskiego, co pozwala na oszczędność czasu oraz zapewnia stabilną cenę bez ryzyka jej zmiany.

PRZEKAZANIA MIESZKAŃ



Po dokonaniu pełnej płatności za mieszkanie, nieruchomości są przekazywane nowym właścicielom. Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, moment przekazania lokali stanowi podstawę do

rozpoznania przychodów ze sprzedaży oraz związanych z nimi kosztów. Wyniki finansowe Spółki i Grupy są bezpośrednio powiązane z liczbą oraz strukturą przekazywanych lokali w danym okresie.

DYWIDENDA



Dom Development S.A. od początku obecności na GPW S.A. w Warszawie dzieli się wypracowanym zyskiem ze swoimi akcjonariuszami. W ciągu szesnastu lat od debiutu giełdowego Spółka wypłaciła akcjonariuszom ponad 2 mld zł, utrzymując jednocześnie bardzo silny bilans i wysoki stan gotówki.

W 2024 roku Spółka wypłaciła 6,50 zł na akcję w kwocie 168 mln zł co stanowi 37%

skonsolidowanego zysku Grupy za 2023 rok. Jest to uzupełnienie wypłaconej w ubiegłym roku zaliczki na dywidendę w kwocie 141 mln zł. Obie te płatności stanowiły 67% zysku Grupy za rok 2023.

Dom Development w 2024 roku po raz drugi w historii wypłacił także zaliczkę na poczet dywidendy za rok 2024 w wysokości 6,00 zł na każdą akcję, w łącznej kwocie 155 mln zł.

Działalność Spółki i Grupy nie jest uzależniona od sezonów. Wahania wyników finansowych między kwartałami są ściśle związane z cyklem realizacji projektów budowlanych oraz kumulacją przekazania mieszkań, które mają miejsce w pierwszych tygodniach po dopuszczeniu inwestycji do użytkowania. Zgodnie z MSSF 15, moment przekazania lokalu stanowi podstawę do rozpoznania sprzedaży w rachunku zysków i strat, co powoduje, że wyniki finansowe nie oddają w pełni aktualnej sytuacji Spółki i Grupy.

Dlatego, oprócz informacji o liczbie mieszkań przekazanych w danym okresie, Spółka podaje również dane na temat bieżącej sprzedaży, uwzględniając umowy przedwstępne oraz opłacone umowy rezerwacyjne, liczone w ujęciu netto, tj. po odliczeniu rezygnacji.

W przypadku zarówno Spółki, jak i Grupy, nie występuje zależność od jednego dostawcy lub odbiorcy. Jedynym istotnym kontrahentem, którego wartość obrotów przekroczyła 47,8% przychodów ze sprzedaży w 2024 roku i wyniosła 852 mln zł, jest Dom Construction Sp. z o.o., generalny wykonawca inwestycji Spółki, należący do tej samej Grupy.

1.4 FLAGOWE OSIEDLA MIESZKANIOWE GRUPY

Działalność deweloperska w coraz większym stopniu przyczynia się do kształtowania i rozwoju miast. Zarząd Dom Development S.A. dokłada wszelkich starań, aby udział Spółki i Grupy w tym procesie przyczyniał się do poprawy jakości życia mieszkańców i sprzyjał zrównoważonym procesom urbanistycznym. Większości inwestycji realizowanych przez spółki z Grupy towarzyszy również rozbudowa lokalnej infrastruktury technicznej.

Flagowymi inwestycjami Grupy są duże, wieloetapowe osiedla o podwyższonym standardzie, rozbudowanych ogólnodostępnych przestrzeniach i spójnej architekturze. Tego typu projekty umożliwiają wykorzystanie głównych przewag konkurencyjnych Grupy – silnej marki, zasobności kapitałowej, doświadczenia w projektowaniu oraz wysokiej jakości i trwałości budowanych mieszkań. Dzięki temu Grupa efektywnie łączy wysoki wolumen sprzedaży z ponadprzeciętną rentownością.



Osiedle Urbino położone jest w kameralnej części dzielnicy Włochy. Inwestycja ta posiada swój wyjątkowy kameralny charakter, a tworzą ją kilkupiętrowe budynki z jasnymi elewacjami, zaprojektowane w nowoczesnym, modernistycznym stylu. Projekt odpowiada na potrzeby osób, które korzystając z zalet życia w dużym mieście, nie chcą rezygnować z przyjaznego otoczenia oraz cenią sobie komfort i nowoczesny design. W najbliższych latach planujemy budowę kolejnych etapów tego osiedla na zabezpieczonych przez Spółkę okolicznych gruntach.

Osiedle Wilno w Warszawie jest potwierdzeniem możliwości organizacyjnych i kapitałowych Dom Development S.A. Praktycznie od zera, Spółka stworzyła małe miasteczko, zlokalizowane na terenach Targówka Fabrycznego. W ciągu 14 lat Spółka wybudowała tam 3 886 lokali. W 2024 Spółka zrealizowała 2 etapy z 186 lokalami oraz rozpoczęła budowę kolejnych 297 lokali. **Osiedle Wilno** jest bardzo dobrym przykładem zrównoważonego

tworzenia miejskiej przestrzeni przyjaznej mieszkańcom. Posiada ono rozbudowaną infrastrukturę usługową i komunikacyjną, z licznymi placami i skwerami sprzyjającymi integracji mieszkańców.



Od 2019 roku realizujemy nowy sztanदारowy projekt flagowy Dom Development S.A. - położona na warszawskim Bemowie **Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód**. Już od pierwszego etapu inwestycja ta spotkała się z bardzo dużym zainteresowaniem klientów. Obecnie powstaje tam ponad 1 000 lokali, a Spółka posiada grunty z potencjałem budowy na kolejne 1 100 lokali, co czyni **Dzielnice Mieszkaniową Metro Zachód** motorem napędowym sprzedaży w Warszawie. W roku 2024 Spółka kontynuowała realizację w tej lokalizacji projektu polegającego na wybudowaniu 397 lokali dla

profesjonalnego inwestora z segmentu najmu instytucjonalnego. Pod koniec roku przekazanych zostało 300 lokali, a kolejne 97 ma zostać przekazanych w 2025 roku.



Mokotów Sportowy jest to nowa otoczona zielenią dzielnica mieszkaniowa, położona przy ul. Antoniewskiej w Warszawie. Powstanie tu przyjazna przestrzeń miejska na 10 tysięcy mieszkań z terenami do rekreacji i punktami usługowymi. Lokalizacja między Jeziorkiem

Czerniakowskim a zakolem Wisły oraz utrzymane w sportowym duchu części wspólne zachęcą do aktywnego wypoczynku na świeżym powietrzu, a bogata infrastruktura Mokotowa zapewni komfort codziennego życia. Powstanie tu wielofunkcyjna tkanka miejska z licznymi kwaterami zabudowy, punktami usługowymi, placówkami oświatowymi, uliczkami, skwerami i placami miejskimi. Położenie inwestycji zapewnia świetną komunikację po mieście, w tym dojazd do centrum w ok. 15 minut. W okolicy znajdują się atrakcyjne tereny zielone, m.in. rezerwat przyrody Jeziorko Czerniakowskie oraz zakole Wisły, które oferują wiele sposobów spędzania czasu, w tym spacer, pływanie, jazdę rowerem czy grę w tenisa. W I etapie inwestycji powstaną 3 budynki, w których znajdzie się 155 mieszkań, a pierwsi mieszkańcy odbiorą do nich klucze w I kwartale 2026 r. Podmioty zależne Spółki także komponują swoją ofertę w oparciu o wieloetapowe projekty flagowe. Szczególnym projektem dla spółki Euro Styl S.A są **DOKI** w Gdańsku.



Inwestycja ta, zlokalizowana na historycznych terenach dawnej Stoczni Gdańskiej, stanowi wielofunkcyjną przestrzeń miejską, obejmującą: nowy kwartał zabudowy mieszkaniowej – **Doki**, część hotelowo-usługową w budynku **MONTOWNI** z loftami hotelowymi, centrum konferencyjnym i największym w Polsce północnej food hallem. **MONTOWNIA** stanowi integralny element inwestycji **DOKI**. Historyczny budynek dawnej montażowni łodzi podwodnych otrzymał drugie życie. Po rewitalizacji, wyróżnia się on kompleksową ofertą, która stanowi połączenie funkcji hotelowej, gastronomicznej i biznesowej. Na wyższych kondygnacjach znajduje się 114 w pełni wyposażonych loftów z obsługą hotelową. Wnętrza **MONTOWNI** są jak galeria sztuki wypełnione niebanalną sztuką lokalnych gdańskich artystów oraz wieloma historycznymi interesującymi artefaktami.

Wyjątkowy charakter projektu **DOKI i MONTOWNIA** zostały docenione zarówno przez klientów, jak i przez ekspertów, którzy nagrodzili inwestycje wieloma nagrodami m.in.: trzema nagrodami European Property Awards 2021-2022 w kategoriach: Mix Use Development, Commercial Renovation/Redevelopment oraz Development Marketing, Budynek roku 2024 Prime Property Prize, w 2023 roku Baltic Real Estate Awards w kategorii: Hotel Project, Art in Architecture za połączenie sztuki z projektem jako mecenat sztuki oraz kolejna ważna

nagroda w 2024 „Zabytek Zadbane” ufundowana przez Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Łącznie w ramach projektów **DOKI i MONTOWNIA** powstanie ponad 1 200 lokali (mieszkania, lofty hotelowe, lokale usługowe). Na koniec 2024 roku w budowie znajdują się 433 lokale.



Konstelacja to inwestycja o podwyższonym standardzie w atrakcyjnej, a zarazem spokojnej lokalizacji. Łączy w sobie nowoczesność oraz niepowtarzalny klimat nawiązujący do gwiazd i marynistyki. Inwestycję tworzą kameralne, 4-kondygnacyjne budynki. W każdym z nich znajdują się przestronne mieszkania o różnych metrażach i ponadstandardowej wysokości (275 cm). Jedną z atrakcji jest bezpośrednie sąsiedztwo urokliwego, brzozowego lasu. Wyjątkowy charakter **Konstelacji** przejawia się chociażby w postaci alejek stylizowanych na kształt gwiazdozbiorów. Inwestycji towarzyszą również inne unikatowe elementy architektoniczne m.in. zegar słoneczny, zabawki marynistyczne dla dzieci, czy ścianka wspinaczkowa w kształcie półkuli z mapą gwiazd.

Konstelacja została stworzona w duchu zrównoważonego rozwoju. Na osiedlu zastosowano m.in. panele fotowoltaiczne, które pozwolą obniżyć rachunki za prąd w częściach wspólnych, ogrody deszczowe, a ścieżki żwirowe zostały zaprojektowane tak, aby zwiększać przepuszczalność wody. Z kolei rowernie, stojaki rowerowe czy gniazda do ładowania aut elektrycznych przy wybranych miejscach w halach garażowych wspierają trend ekomobilności.



Jaskółcza to inwestycja z mieszkaniami, apartamentami inwestycyjnymi i lokalami usługowymi. Powstaje w historycznej części śródmieścia i jest realizowana pod nadzorem konserwatora zabytków. Stanowi część projektu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego (PPP), którego celem jest szeroko zakrojona rewitalizacja tej części śródmieścia. Na parterze zaprojektowano lokale usługowo-handlowe idealne na mały sklep, kawiarnię czy klimatyczną restaurację. Z tyłu budynku, od strony Motławy, powstanie natomiast wewnętrzna strefa rekreacji dla mieszkańców. Na elewacji od strony ul. Jaskółczej zostanie odwzorowany historycznych podział budynku na parcele - będzie on "zasygnalizowany" przez materiały wykorzystane na elewacji oraz zróżnicowaną wielkość i kształt okien.



Esencja jest nową inwestycją na Dolnym Mieście w historycznej części śródmieścia Gdańska i wyjątkowo atrakcyjnej lokalizacji z widokiem na wodę Nowej Motławy. To budynek o wyjątkowo pięknej architekturze, ze zdobioną elewacją i niespotykanymi detalami, którego współczesna forma nawiązuje do historycznej, kamienicznej zabudowy. W sprzedaży znalazło się 101 apartamentów oraz 10 lokali usługowych. Planowany termin oddania do użytku to IV kwartał 2026 roku. **Esencja** stanowi drugi komercyjny element projektu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego (PPP). Celem tego dużego przedsięwzięcia jest rewitalizacja dzielnicy obejmująca wiele obszarów, m.in. tworzenie nowych miejsc o charakterze publicznym, inwestycje drogowe, rewitalizację zabytków oraz powstanie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej. W ramach celów publicznych zrealizowano już wielofunkcyjne boisko przy Szkole Podstawowej nr 65, a w finalnej fazie jest remont zejść i trybun nad Nową Motławą. W planach są kolejne inwestycje, m.in. budowa nowego przedszkola i rewitalizacja 5,5 ha terenów zielonych.

Na tle inwestycji we Wrocławiu wyróżniają się **Wille Biskupin** położone w kameralnej i jednej z najpiękniejszych części Wrocławia – na Wielkiej Wyspie, gdzie znajdują się tereny miejskiego Zoo, Parku Szczytnickiego ze słynnym Ogrodem Japońskim i wpisana na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO Hala Stulecia. Lokalizacje te wyróżnia cisza i kameralność, a jednocześnie

bliskość centrum i pełna miejska infrastruktura. **Wille Biskupin** to kameralne wille miejskie zatopione w zieleni części wspólnych z placami zabaw i prywatnych ogródków. Niewysoka, 2-piętrowa architektura nawiązuje do najlepszych wzorów modernizmu i okolicznej zabudowy. **Wille Biskupin** wyróżnia subtelna forma, jasne elewacje z ciekawym wzorem tynków i płyt kamiennych oraz charakterystycznym detalem, a także duże przeszklenia okien.



Apartamenty nad Oławką to inwestycja w standardzie premium, zlokalizowana tuż nad malowniczą rzeką Oławką – w otoczeniu bulwarów, Parku na Niskich Łąkach i Lasu Rakowieckiego. Wszystkie apartamenty posiadać będą przestronny balkon lub loggię, ale dostępne będą również wyjątkowe apartamenty z tarasami na dachu.

W 2024 roku Dom Development wzmocnił swoją pozycję na rynku krakowskim. Flagowym osiedlem, realizującym strategię Grupy w tej lokalizacji, jest **Górka Narodowa** z 454 lokalami w budowie na koniec 2024 roku. Duży wybór lokali 2-pokojowych cieszy singli i pary, a szeroki wachlarz mieszkań 3- i 4-pokojowych to znakomita propozycja dla rodzin z dziećmi. To atrakcyjne miejsce zachęca do spędzania czasu na świeżym powietrzu i sprzyja integracji mieszkańców.



Osiedle 29. Aleja to inwestycja u zbiegu ul. Prandoty i al. 29 Listopada, położona zaledwie 2 km od krakowskiego

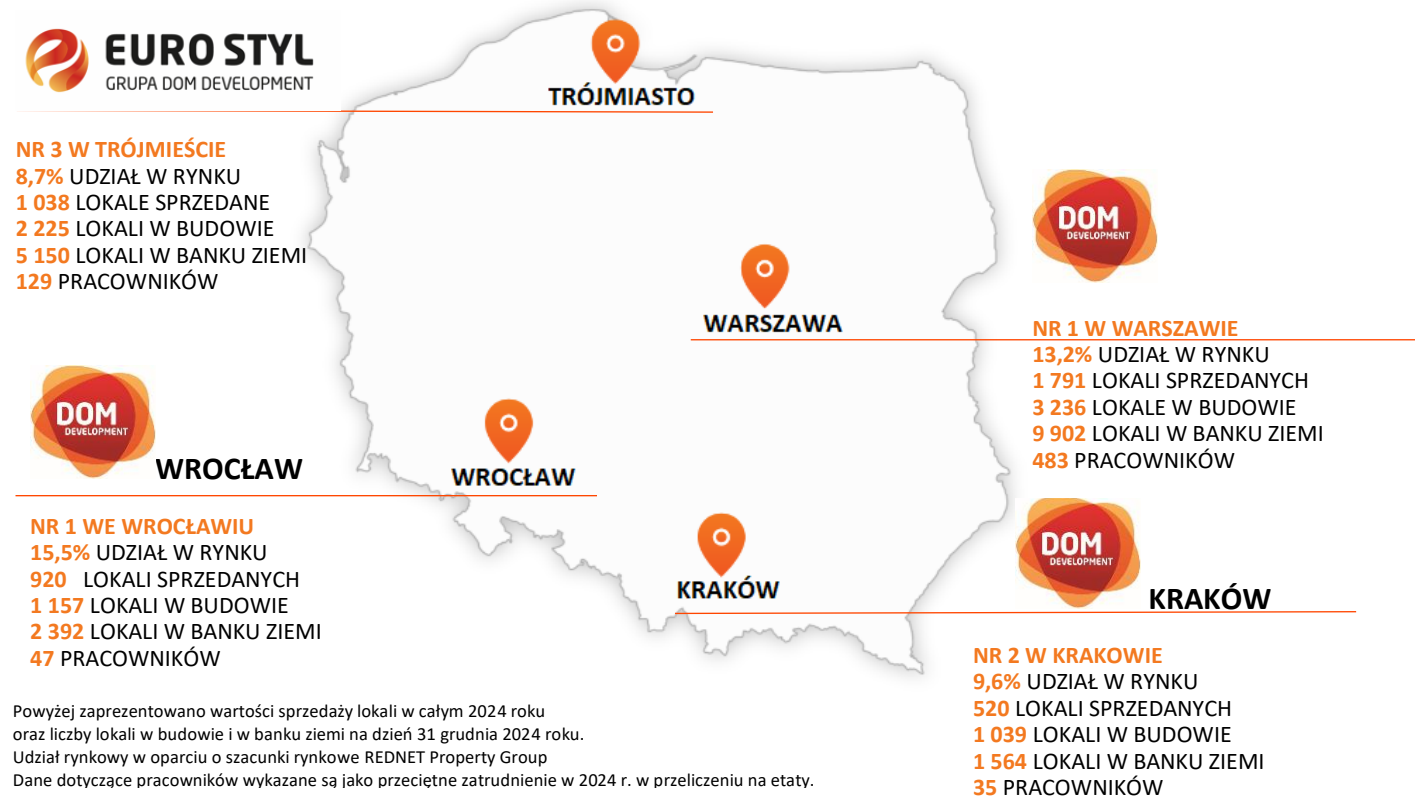
Rynku Głównego. Lokalizacja w pobliżu centrum zachęca do aktywnego uczestnictwa w życiu kulturalnym miasta, częstych spotkań ze znajomymi i długich spacerów. 29 Aleja to doskonała propozycja dla młodych ludzi oraz inwestorów na rynku nieruchomości. W ramach nowego etapu powstaną 134 mieszkania o zróżnicowanych metrażach od 30 do 98 m².

Apartamenty Park Matecznego to wieloetapowe osiedle, zlokalizowane tuż obok ronda Matecznego, ważnego węzła komunikacyjnego, skąd wygodnie można dotrzeć na Podgórze i Kazimierz, a dojazd tramwajem pod Wawel zajmuje jedynie 10 minut. Z osiedlem sąsiaduje Park Zdrojowy Mateczny, który zachęca do aktywnego wypoczynku na łonie natury. Mieszkańców cieszą również pobliskie tereny zielone nad Wilgą czy bulwary nad Wisłą. Otwarty, miejski charakter osiedla z lokalami usługowymi, bezpośrednie sąsiedztwo Parku Zdrojowego oraz liczne, nowoczesne rozwiązania to idealna propozycja dla



najbardziej wymagających. Na koniec 2024 roku w budowie znajduje się 348 lokali, a w ramach nowego etapu powstaną 163 mieszkania oraz 2 lokale usługowe.

1.5 RYNKI GEOGRAFICZNE



ROZWAŻNA EKSPANSJA

Dom Development S.A. od lat jest niekwestionowanym liderem warszawskiego rynku nieruchomości mieszkalnych, z udziałem wynoszącym 13,2% w sprzedaży. Warszawa pełni rolę głównego centrum biznesowego i akademickiego w Polsce, przyciągając nowych mieszkańców zarówno z kraju, jak i z zagranicy. Rynek nieruchomości w stolicy cechuje się najwyższymi cenami wśród polskich miast. Ze względu na ograniczoną dostępność gruntów i ich skomplikowaną sytuację prawną, Warszawa jest jednocześnie wymagającym rynkiem. Dom Development S.A. działa na tym rynku od początku swojej działalności, budując silną markę i know-how, które dają jej przewagę nad konkurencją.

Grupa działa również we Wrocławiu, gdzie od 2008 roku rozwija swoją działalność. Dom Development Wrocław Sp. z o.o. to obecnie pierwszy deweloper na tym rynku. Posiadane zasoby gruntów pod przyszłe inwestycje umożliwiają dalszy wzrost udziału działalności wrocławskiej w wynikach Grupy. W 2024 roku na rynku wrocławskim sprzedano 920 mieszkań, co stanowiło 15,5% całkowitej sprzedaży mieszkań w tym regionie.

Rok 2017 był kluczowy dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., gdyż wraz z przejęciem Euro Styl S.A. firma weszła na rynek trójmiejski, znacznie zwiększając swoją skalę działalności. Sprawna organizacja, zbliżona kultura korporacyjna i podobne podejście do biznesu sprawiły, że akwizycja okazała się sukcesem. W 2024 roku Grupa Dom Development sprzedała 1 038 lokali, co stanowiło 8,7% całkowitej sprzedaży na trójmiejskim rynku mieszkaniowym. Euro Styl S.A. zajęło trzecie miejsce wśród lokalnych deweloperów pod względem sprzedaży rocznej. Dzięki przejęciu, Euro Styl S.A. zyskał łatwiejszy dostęp do kapitału, który wykorzystał w sposób efektywny. Spółka z Trójmiasta znacznie zwiększyła swoją działalność i potencjał do realizacji przyszłych projektów, pozostając przy tym bardzo rentowną organizacją.

W 2024 roku Grupa Dom Development wzmocniła swoją pozycję na rynku krakowskim, gdzie firma zakontraktowała 520 mieszkań, co stanowiło 9,6% całkowitej sprzedaży w tym regionie. Udział krakowskiej spółki niemal podwoił się w porównaniu z rokiem 2023. Dom Development Kraków Sp. z o.o. zajęła w ubiegłym roku drugą pozycję wśród deweloperów w Krakowie.

TYLKO WYBRANE AGLOMERACJE

Grupa działa wyłącznie w czołowych aglomeracjach Polski, które posiadają stabilne perspektywy rozwoju rynku mieszkaniowego, umożliwiając osiągnięcie atrakcyjnych marż. Potwierdzeniem siły rynków, na których Grupa prowadzi swoją działalność, są kluczowe wskaźniki makroekonomiczne, takie jak stopa bezrobocia, przeciętny poziom wynagrodzeń, oraz relatywnie wysokie

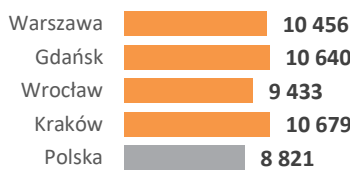
średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym. Miasta, w których Grupa działa, borykają się z niedoborem wysoko wykwalifikowanej siły roboczej, co widać po stopie bezrobocia, która utrzymuje się poniżej tzw. naturalnego poziomu, wynoszącego około 2-4%.

ŚREDNIA CENA M² MIESZKANIA



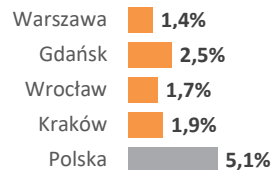
Ceny transakcyjne w IV kw. 2024 r., źródło: NBP

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE



Dane za grudzień 2024 r., źródło: GUS

STOPA BEZROBOCIA



Stan na 31.12.2024 r., źródło: GUS

1.6 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W 2024 ROKU

Patrząc na rynek mieszkaniowy w największych aglomeracjach Polski, miniony rok przyniósł schłodzenie popytu w porównaniu z 2023 rokiem. Złożyły się na to m.in. niepewność związana z zapowiadany programem preferencyjnych kredytów, z którego rząd ostatecznie wycofał się w grudniu, jak i utrzymujące się wysokie stopy procentowe, przez co kredyty hipoteczne w Polsce należą do jednych z najdroższych w całej Unii Europejskiej. Jednocześnie obserwowaliśmy stopniową odbudowę podaży mieszkań przez deweloperów wobec bardzo niskiego poziomu oferty z początku roku. Dla kupujących pozytywnym efektem tej sytuacji była większa oferta mieszkaniowa na rynku oraz wyhamowanie wzrostu cen mieszkań. Z kolei dla deweloperów rynek nieruchomości stał się bardziej wymagający, a wielu naszych konkurentów doświadczyło spadku sprzedaży rok do roku.

W tych warunkach Grupa Dom Development sprzedała w 2024 roku 4 269 lokali netto, co jest najwyższym wynikiem w całej 29-letniej historii Grupy. Świadczy to o atrakcyjności naszej oferty oraz jej doskonałym dopasowaniu zarówno do oczekiwań klientów korzystających z finansowania kredytowego, jak i kupujących mieszkania za gotówkę. Dom Development S.A. od wielu lat jest niekwestionowanym liderem na rynku warszawskim. W minionym roku osiągnęliśmy 13,2% udział w tym rynku.

W 2024 roku Grupa, z 8,7% udziałem, utrzymała wiodącą pozycję także w Trójmieście. W ciągu 7 lat od włączenia do

Grupy, Euro Styl S.A. istotnie zwiększył potencjał i skalę działalności, trwale umacniając swoją pozycję.

Także Dom Development Wrocław Sp. z o.o. kończy 2024 rok w czołówce lokalnych deweloperów z 15,5% udziałem w rynku. Spółka awansowała na pierwszą pozycję w zestawieniu (w 2023 roku była na drugim miejscu).

W trakcie ostatnich 12 miesięcy Grupa Dom Development umocniła swoją pozycję na rynku krakowskim. Dom Development Kraków Sp. z o.o. z sukcesem rozpoczął realizację nowych projektów deweloperskich w stolicy Małopolski. W trakcie 2024 roku Grupa Dom Development zakontraktowała 520 mieszkań, co stanowiło 9,6% krakowskiej sprzedaży w minionym roku.

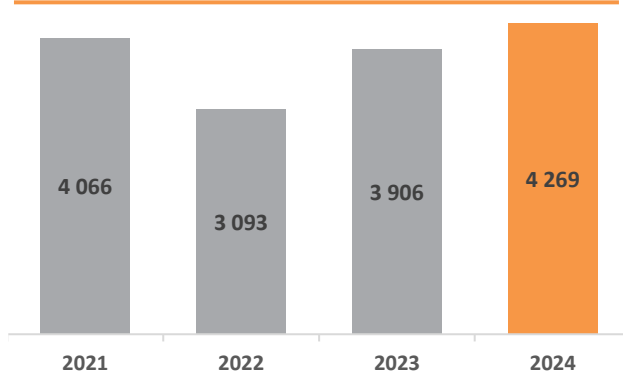
Zarząd Spółki kładzie szczególny nacisk na maksymalizację rentowności działalności. W sytuacji obniżonego popytu, spółki wchodzące w skład Grupy koncentrowały się na efektywnym uzupełnianiu oferty przy jednoczesnym ograniczeniu podaży oraz bilansowaniu tempa sprzedaży i uzyskiwanych cen.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. ma ugruntowaną pozycję w segmencie o podwyższonym standardzie. Wysoka jakość, terminowa realizacja projektów i kompleksowa obsługa, znajdują uznanie wśród klientów i mają odzwierciedlenie w ponadprzeciętnej wartości mieszkań sprzedawanych przez spółki z Grupy.

Średnia cena brutto mieszkania z ewentualnym

wykończeniem pod klucz, komórką lokatorską, czy miejscem parkingowym, sprzedanego przez Grupę w 2024 roku osiągnęła wartość 833 tys. zł. Spośród rynków Grupy, Kraków charakteryzował się najwyższą średnią wartością transakcji - 955 tys. zł oraz najwyższą roczną dynamiką wynoszącą 36%. W Warszawie wartość ta plasowała się na poziomie 894 tys. zł, a w Trójmieście i Wrocławiu nastąpił wzrost odpowiednio o 11% i 16% rok do roku.

SPRZEDAŻ NETTO LOKALI (SZT.)



Popyt na mieszkania utrzymywał się na wysokim poziomie, z rosnącym udziałem zakupów finansowanych kredytem hipotecznym. W czwartym kwartale 2024 roku udział transakcji finansowanych kredytem wyniósł 56%, a w całym 2024 roku było to 49%. Na wysokim poziomie utrzymywał się także popyt o charakterze inwestycyjnym, o czym może świadczyć znaczący udział transakcji gotówkowych – stanowiły one 51% łącznej sprzedaży Grupy Dom Development w 2024 roku. Spółka Dom Development S.A. osiągnęła wartość sprzedaży netto nowych mieszkań na poziomie 1 501 mln zł.

Trójmiejski Euro Styl S.A. sprzedał w 2024 roku 1 038 lokali, a wartość netto sprzedaży Grupy na tym rynku wyniosła 728 mln zł. W strukturze sprzedaży Euro Stylu dominowały wieloetapowe projekty, tworzące wysokiej

Zwiększone średnie wartości transakcji r/r, wynikają z silnego popytu i nadal stosunkowo niskiej podaży. Około 51% transakcji sprzedaży zawartych przez spółki z Grupy w 2024 roku to transakcje gotówkowe, bez wsparcia kredytem hipotecznym.

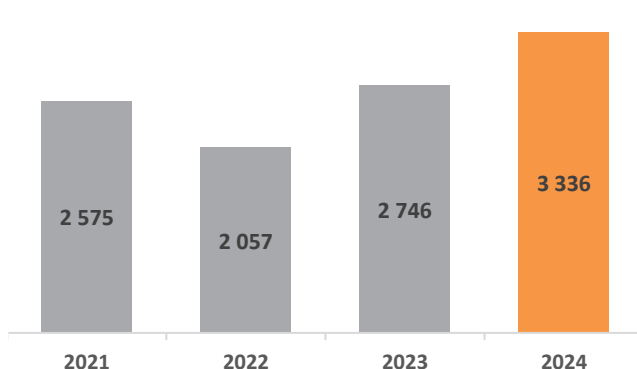
SPRZEDAŻ W PODZIALE NA RYNKI	2024	2023	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 791	1 690	6%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	1 038	1 111	(7)%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	920	647	42%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	520	458	14%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	4 269	3 906	9%

jakości tkankę miejską, takie jak: DOKI, Osiedle Synteza, czy Konstelacja i Osiedle Beauforta.

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. odnotował sprzedaż na poziomie 920 lokali, uzyskując wartość netto sprzedaży z tego tytułu 643 mln zł. W porównaniu do 2023 roku na rynku wrocławskim sprzedano prawie dwukrotnie większą ilość lokali. W strukturze sprzedaży rynku wrocławskiego dominowały projekty takie jak: Osiedle Międzyleska, Braniborska 80 i Osiedle Rapsodia.

W roku 2024 Dom Development Kraków Sp z o.o. z sukcesem umacniał pozycję na rynku krakowskim, osiągając sprzedaż na poziomie 520 lokali, o wartości netto wynoszącej 464 mln zł. Dominującymi projektami w ubiegłym roku były Osiedle Górka Narodowa i Apartamenty Park Matecznego.

WARTOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI (PLN m)



WARTOŚĆ SPRZEDAŻY NETTO (mln PLN)	2024	2023	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 501	1 347	11%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	728	708	3%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	643	390	65%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	464	301	54%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	3 336	2 746	21%

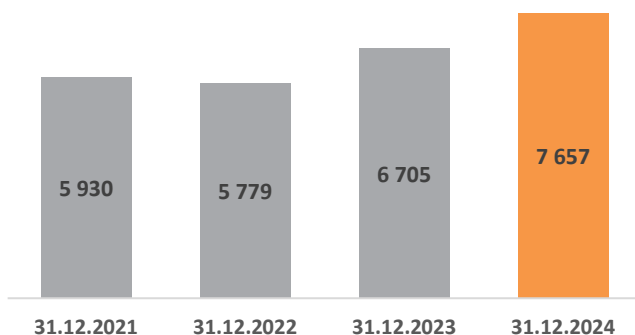
OFERTA GRUPY

Na koniec 2024 roku oferta Grupy uległa zwiększeniu o 57% w porównaniu do końca 2023 roku. Najwięcej nowych lokali pojawiło się w ofercie na rynku krakowskim, gdzie oferta zwiększyła się o ponad połowę. W minionym roku Grupa rozpoczęła budowę mieszkań w 45 inwestycjach, na terenie 4 aglomeracji. Dzięki naszej wytężonej pracy byliśmy w stanie w pełni wykorzystać uwarunkowania rynkowe i możliwości w ubiegłym roku. Sprzedaż mieszkań osiągnęła rekordowy poziom w historii Grupy, ale w szybkim tempie także uzupełnialiśmy i rozszerzaliśmy portfolio naszych inwestycji.

LOKALE W OFERCIE	2024	2023	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 448	795	82%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	1 062	598	78%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	739	773	(4)%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	527	238	121%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	3 776	2 404	57%

Stan na 31.12.2024 r. oraz 31.12.2023r.

LOKALE W BUDOWIE



Grupa kończy 2024 rok ze skalą realizowanych inwestycji na poziomie 7 657 lokali w budowie, z czego 4 162 zostało już sprzedanych.

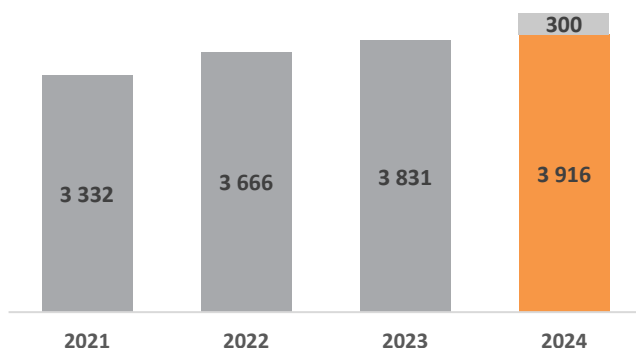
W ocenie Zarządu Spółki, wzrost skali realizowanych inwestycji Grupy o 14% to bardzo duży sukces, zwłaszcza biorąc pod uwagę nasilenie trudności w uzyskiwaniu pozwoleń administracyjnych oraz ograniczoną dostępność gruntów inwestycyjnych. Mimo rekordowej skali

LOKALE W BUDOWIE	2024	2023	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	3 236	2 857	13%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	2 225	1 823	22%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	1 157	1 404	(18)%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	1 039	621	67%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	7 657	6 705	14%

Stan na 31.12.2024 r. oraz 31.12.2023r.

wszystkie budowy były realizowane zgodnie z harmonogramem i założeniami budżetowymi. Sukces w tym obszarze to w znacznej mierze zasługa generalnych wykonawców wchodzących w skład Grupy – Dom Construction Sp. z o.o. i Euro Styl Construction Sp. z o.o. Obie te firmy realizowały budowy terminowo i zgodnie z wymaganymi wysokimi standardami Grupy, w konkurencyjnej cenie, jednocześnie utrzymując rentowność prowadzonej działalności.

PRZEKAZANIA LOKALI (SZT.)



Przekazania gotowych lokali są kluczowym czynnikiem kształtującym wyniki Spółki i Grupy. Terminowa realizacja budów w 2024 roku, przełożyła się na liczbę przekazanych mieszkań do klientów, zgodną z oczekiwaniami Zarządu.

PRZEKAZANIA LOKALI (SZT.)	2024	2023	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 969	1 928	2%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	950	1 045	(9)%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	522	618	(16)%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	475	240	98%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	3 916	3 831	2%

W całym 2024 roku Grupa Dom Development przekazała nabywcom 4 216 lokali, w tym 3 916 lokali zostało przekazanych klientom detalicznym i 300 na rzecz inwestora PRS.

To rezultat znacząco wyższy niż w dotychczas rekordowym pod tym względem 2023 roku, kiedy Grupa wydała klucze do 3 831 lokali. Na wyniki Spółki i Grupy w 2024 roku miały wpływ w szczególności przekazania w następujących projektach - Metro Zachód (636 lokali bez PRS), Osiedle Jagiellońska (268 lokali), Osiedle Przystanek Międzyzlesie (210 lokali) w Warszawie, Doki (301 lokali) w Trójmieście,

Osiedle Zielna (149 lokali) we Wrocławiu, a także krakowska Górka Narodowa (308 lokali).

Wolumen przekazania jest ściśle związany z harmonogramami realizacji projektów. W minionym roku Grupa zakończyła budowę 38 projektów z 4 586 lokalami.

BANK ZIEMI

Bank ziemi Grupy, to grunty przeznaczone na inwestycje będące w przygotowaniu. Lokale planowane do wybudowania na nieruchomościach już zakupionych oraz kontrolowanych, wraz z lokalami w budowie stanowią o potencjale wyników Spółki i Grupy w nadchodzących latach. W ocenie Zarządu, bank ziemi spółek deweloperskich, wchodzących w skład Grupy, jest adekwatny do zamierzeń inwestycyjnych, zarówno pod względem wielkości, jak i struktury. Optymalny poziom banku ziemi, tj. gruntów w przygotowaniu, powinien kształtować się w przybliżeniu na poziomie umożliwiającym prowadzenie sprzedaży przynajmniej przez 3 lata.

W ocenie Zarządu Spółki, wobec stale zmniejszającej się dostępności terenów oraz konieczności użytkowania terenów zurbanizowanych w sposób zrównoważony, spółki Grupy będą realizować coraz więcej inwestycji poprzez rewitalizację przestrzeni miejskich. Rynki gruntów w poszczególnych aglomeracjach różnią się znacząco. Najtrudniejsza sytuacja pod kątem dostępności działek pod inwestycje deweloperskie ma miejsce w Warszawie – przesądzają o tym nie tylko historyczne uwarunkowania i problemy ze statusem prawnym części nieruchomości, ale także duża konkurencja i trudności w uzyskiwaniu zgód administracyjnych. W związku z tym, znaczny udział w stołecznym banku ziemi Dom Development S.A. mają tzw. grunty kontrolowane, których nabycie Spółka zabezpieczyła, jednak przeniesienie własności i pełna płatność ceny zakupu są odroczone do czasu uzyskania wymaganych zgód i decyzji administracyjnych.

LOKALE W BANKU ZIEMI – GRUNTY KUPIONE I KONTROLOWANE	2024	2023	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	9 902	10 972	(10)%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	5 150	4 528	14%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	2 392	2 230	7%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	1 564	2 040	(23)%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	19 008	19 770	(4)%

Stan na 31.12.2024 r. oraz 31.12.2023r.

Dzięki takiej strategii zakupowej Spółka jest w stanie w szybkim tempie od finalizacji zakupu gruntu wprowadzać inwestycje do realizacji.

Bank ziemi spółek Grupy, zgodnie z założeniami Zarządu, utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie, umożliwiającym 5-letnią sprzedaż, co jest wynikiem intensywnych zakupów atrakcyjnych gruntów. Aktualnie Grupa posiada wysokiej jakości bank ziemi we wszystkich aglomeracjach, w których prowadzi działalność. W opinii Zarządu Spółki umożliwi to utrzymanie pozycji lidera na lokalnych rynkach w najbliższych latach.

1.7 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA 2024 ROKU

ZMIANA W ZARZĄDZIE DOM DEVELOPMENT

W 2024 roku miała miejsce istotna zmiana w strukturze zarządzającej Grupą Dom Development. Z dniem 31 grudnia 2024 roku Jarosław Szanajca, dotychczasowy prezes zarządu spółki, złożył rezygnację z pełnionej funkcji. Decyzja ta została podjęta po długim okresie skutecznego kierowania firmą, co umożliwiło jej dynamiczny rozwój i utrzymanie stabilnej pozycji na rynku.

Na jego miejsce, z początkiem 2025 roku, obowiązki prezesa przejął Mikołaj Konopka, który od 2018 roku pełnił funkcję członka zarządu Dom Development, odpowiedzialnego za kluczowe obszary działalności spółki. Mikołaj Konopka posiada wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej i deweloperskiej, zdobywane w Euro Styl S.A. Jego dotychczasowa rola w Grupie, w tym nadzór nad generalnym wykonawstwem oraz rozwój działalności w Krakowie, daje podstawy do

przekonania, że przejmie stery firmy w sposób płynny i skuteczny.

Rada Nadzorcza i Zarząd Dom Development wyrażają pełne przekonanie, że Mikołaj Konopka, dzięki swojemu doświadczeniu menedżerskiemu i dogłębnej wiedzy o rynku, będzie w stanie skutecznie kontynuować rozwój spółki, realizując cele strategiczne oraz wdrażając dalsze inicjatywy, w tym w obszarze zrównoważonego rozwoju (ESG). Jarosław Szanajca, mimo rezygnacji z funkcji prezesa, pozostaje zaangażowany w rozwój Grupy, dołączając do rady nadzorczej, co zapewni dalsze wsparcie i nadzór nad działalnością spółki.

Zmiana na stanowisku prezesa to ważny krok w dalszym rozwoju Dom Development, który ma na celu utrzymanie wysokiej dynamiki wzrostu i kontynuację sukcesów na rynku deweloperskim.

GRUPA LIDEREM NA RYNKU WROCŁAWSKIM

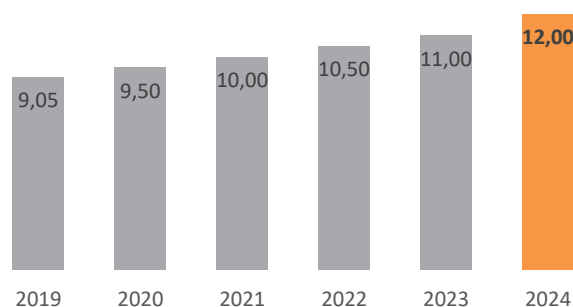
Od 2008 roku Grupa działa we Wrocławiu, a obecnie wszystkie projekty Grupy w tym mieście są realizowane przez Dom Development Wrocław Sp. z o.o.

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. został w roku 2024 liderem na rynku wrocławskim. Dysponując odpowiednim zapleczem gruntowym do przyszłych inwestycji, firma ma możliwość dalszego zwiększenia swojego udziału w wynikach Grupy. W 2024 roku w regionie wrocławskim sprzedano 920 mieszkań, co stanowiło 15,5% łącznej liczby mieszkań sprzedanych na tym rynku.

W całym 2024 roku Dom Development Wrocław wprowadził do realizacji 5 nowych projektów z 772 lokalami. Wrocławski bank ziemi na koniec 2024 roku zwiększył się o 2% w stosunku do roku poprzedniego, co pomimo dużej ilości inwestycji wprowadzonych do realizacji, daje perspektywę realizacji kolejnych projektów.

Spółka wrocławska to deweloper, który oferuje nowoczesne, funkcjonalne i komfortowe mieszkania w jednym z najatrakcyjniejszych miast w Polsce.

DYWIDENDA WYPŁACONA NA AKCJĘ



Zróżnicowana oferta, wysoka jakość wykonania, ekologiczne rozwiązania oraz dogodna lokalizacja sprawiają, że inwestycje tej firmy cieszą się dużym zainteresowaniem. Wrocław, jako miasto o dynamicznie rozwijającym się rynku nieruchomości, jest idealnym miejscem na zakup mieszkania zarówno do zamieszkania, jak i na inwestycje.

WYPŁATA REKORDOWEJ DYWIDENDY

W dniu 19 czerwca 2024 roku Walne Zgromadzenie Dom Development S.A., zgodnie z rekomendacją Zarządu Spółki, uchwaliło rekordową dywidendę w kwocie 12 zł na akcję. Dzień dywidendy wyznaczono na 26 czerwca 2024 roku, zaś wypłata miała miejsce 4 lipca 2024 roku.

Spółka wypłaciła akcjonariuszom łącznie 309 581 tys. zł, tj. kwotę 141 341 tys. zł jako zaliczkę na poczet dywidendy (co stanowiło 31% skonsolidowanego zysku netto Grupy za 2023 rok i 32% zysku netto Spółki za 2023 rok) oraz kwotę 168 239 tys. zł jako pozostałą do wypłaty dywidendę za rok 2023 (co stanowiło 37%

skonsolidowanego zysku netto Grupy za 2023 rok i 38% zysku netto Spółki za 2023 rok). Stopa dywidendy w odniesieniu do kursu akcji Spółki z ostatniego dnia notowania z prawem do dywidendy wyniosła 3,25% dla zaliczki na dywidendę oraz 3,57% dla pozostałej części dywidendy.

Pozostała część zysku netto Spółki w kwocie 131 533 tys. zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Spółki.

Dom Development w 2024 roku, po raz drugi w historii, podjął decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za rok bieżący w wysokości 6 zł na każdą akcję. Zaliczka na poczet dywidendy za 2024 rok została wypłacona w łącznej kwocie 154 790 tys. zł. Dzień dywidendy został ustalony na 12 grudnia 2024 r., zaś wypłata zaliczki na poczet dywidendy za rok 2024 nastąpiła 18 grudnia ubiegłego roku.

FINANSOWANIE DŁUŻNE

OBLIGACJE Emisja obligacji - w dniu 5 grudnia 2024 roku Spółka wyemitowała 140 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM20512229 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 5 grudnia 2029 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM20512229 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,40%. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływ z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

Wykup obligacji w terminie - w dniu 12 grudnia 2024 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 50 000 obligacji na okaziciela serii DOMDET3121224 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. zł.

KREDYTY W dniu 27 maja 2024 roku, pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A. został zawarty aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny z dnia 21.12.2023

Wypłacona dywidenda jest zgodna z polityką dywidendową Dom Development S.A. opublikowaną w dniu 3 kwietnia 2013 r., która zakłada zwiększenie kwot dywidendy wypłacanych w kolejnych latach. Zarząd podtrzymuje intencję wypłacania akcjonariuszom Spółki jak najwyższych dywidend, przy jednoczesnym utrzymaniu silnego bilansu i wysokiej płynności.

W ocenie Zarządu, wysoki zwrot z kapitału własnego (ROE) Spółki umożliwi utrzymanie się w czołówce spółek notowanych na GPW pod względem stopy dywidendy, przy jednoczesnym przeznaczaniu części zysków na wzmocnienie jej bilansu i dalszy rozwój działalności. Intencją Zarządu jest zwiększanie kwoty dywidendy na jedną akcję, przy uwzględnieniu sytuacji w otoczeniu rynkowym.

roku. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 50 000 tys. zł na 60 000 tys. zł.

6 grudnia 2024 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 5 do umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku, z późniejszymi zmianami. Na podstawie tego aneksu wysokość kredytu została zwiększona z kwoty 200 000 tys. zł na 230 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do niezmienionej wysokości 50 000 tys. zł.

W dniu 12 grudnia 2024 roku, pomiędzy Bankiem Millennium S.A. i Dom Development S.A. został zawarty aneks do umowy o linię wielowalutową z dnia 18 grudnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 60 000 tys. zł na 85 000 tys. zł., a okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 17 grudnia 2026 roku.

NOWE MIESZKANIA „POD KLUCZ”

Dom Development, jako pierwszy deweloper w Polsce, który wprowadził ofertę „pod klucz”, od lat z powodzeniem proponuje kilka opcji pakietów wykończeniowych wpisujących się w najnowsze wnętrzarskie trendy. Sukces wprowadzenia nowej oferty programów wykończeniowych - sprzedane programy stanowiły 20% sprzedanych mieszkań w Warszawie oraz we Wrocławiu w 2024 roku.

To od lat popularne rozwiązanie wśród naszych klientów – oszczędza ich czas oraz niweluje problemy związane z samodzielnym nadzorem nad wykończeniem mieszkania. Nabywcy, którzy decydują się sięgnąć po niestandardową opcję, doceniają oszczędność czasu, wybór gotowych

pakietów, bogatą paletę materiałów i wyposażenia z różnej półki cenowej, możliwość współpracy z projektantem w ramach usługi spersonalizowanej czy uwolnienie się od problemu wyboru ekipy remontowej i zakupu materiałów. Wykończenie mieszkania „pod klucz” objęte jest dwuletnią rękojmią, co daje dodatkowy komfort klientom. Spółka posiada własny Dział Aranżacji Wnętrz, który podpowiada ciekawe rozwiązania, a jednocześnie pomaga w dostosowaniu wnętrza do indywidualnych potrzeb i gustów. Wszystkie prace wykończeniowe realizowane są pod nadzorem Spółki i przez własnych podwykonawców. Preferencyjne warunki cenowe wynikające ze stałej

współpracy z dostawcami materiałów budowlanych, wykończeniowych czy dekoracyjnych przynoszą korzystniejsze ceny niż te, które klient uzyskałby, dokonując zakupów samodzielnie. Osoby planujące zakup lokalu w celach inwestycyjnych wybierają zwykle atrakcyjne cenowo pakiety wykończeniowe „profit”, które pozwalają na oszczędność czasu i zmniejszenie kosztów. Natomiast

klienci decydujący się na zakup mieszkania na własne potrzeby częściej korzystają z pakietów „koncept” z wykorzystaniem większego asortymentu i droższych materiałów. W tych projektach ważna jest indywidualizacja wnętrza, dostosowanie go do potrzeb i gustu przyszłych mieszkańców.

FUNDACJA NASZ DOM

Rok 2024 był początkiem działalności operacyjnej Fundacji Nasz Dom, powołanej w celu zintegrowania w jednym miejscu inicjatyw charytatywnych realizowanych do tej pory niezależnie przez poszczególne Spółki z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. (dalej „Grupa”). W swoich działaniach Fundacja skupiła się przede wszystkim na pomocy dla społeczności ukraińskiej w Polsce i w Ukrainie oraz wspieraniu lokalnych społeczności.

Listę zeszłorocznych projektów otwiera sfinansowanie kwotą 3,2 mln złotych remontu obiektu zlokalizowanego pod Winnicą w Ukrainie jako nowego domu dla uchodźców wewnętrznych. Zaangażowanie w to przedsięwzięcie to efekt współpracy z ukraińską Fundacją Housing for IDPs, która na miejscu realizuje prace budowlane. W wyremontowanym budynku powstanie 14 mieszkań dla rodzin, które straciły swoje domy w wyniku rosyjskiej agresji na Ukrainę. Ważnym elementem projektu jest budowa schronu przeciwlotniczego dla 30 osób oraz zagospodarowanie terenu działki, której powierzchnia wynosi 500 m².

Kolejnym dużym działaniem Fundacji Nasz Dom było wsparcie Warszawskiej Szkoły Ukraińskiej – SzkoUA, innowacyjnej placówki oświatowej otwartej niedługo po wybuchu wojny, a do której dziś uczęszcza blisko 300 dzieci. Współpraca rozpoczęła się w maju od sfinansowania wyjazdu na „zieloną szkołę” na Mazurach, gdzie poza lekcjami uczniowie mieli okazję uczestniczyć w licznych wycieczkach krajoznawczych, zajęciach rekreacyjnych i grach terenowych. Obecnie realizowany jest drugi wspólny projekt, tj. remont budynku przy ul. Terespolskiej w Warszawie na potrzeby nowej siedziby placówki. Dotychczas SzkoUA mieściła się w niemodernizowanych od lat pawilonach, w których warunki nauczania były dalekie

od optymalnych. Przenosiny do nowego obiektu, na którego modernizację Fundacja Nasz Dom przeznaczy 2 mln złotych, znacząco poprawią możliwości funkcjonowania społeczności szkolnej.

Fundacja Nasz Dom wzięła także udział w szeregu mniejszych inicjatyw. W ramach wsparcia Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy wylicytowano trzydniową wycieczkę do Londynu z biletami do Warner Bros Studio Tour London, którą następnie przekazano na rzecz jednej z najmłodszych podopiecznych Fundacji Mam Marzenie. W okresie letnim Fundacja Nasz Dom dofinansowała dwutygodniowy turnus wypoczynkowy nad morzem dla rodzin zastępczych, organizowany przez Fundację Rodzina Plus. W drugiej połowie 2024 roku przekazano środki finansowe na rzecz przychodni lekarskiej w Kłodzku, która uciepiała podczas powodzi we wrześniu, za które nabyto meble biurowe oraz sprzęt komputerowy. Dodatkowo, wsparto organizację XVI Międzynarodowych Spotkań Szkół Lalkarskich METAFORY, cyklicznego przeglądu najważniejszych dokonań studentów uczelni artystycznych kształcących aktorów i reżyserów teatru lalek z Polski i zagranicy. Pod koniec roku natomiast zakupiono sprzęt na siłownię dla jednej z warszawskich jednostek ratowniczo-gaśniczych.

Działania Fundacji nie ograniczały się tylko do przekazywania środków, ale także do ich pozyskiwania. We wrześniu przedstawiciel Fundacji uczestniczył w obradach Build Europe, organizacji branżowej zrzeszającej krajowe stowarzyszenia deweloperów. Podczas spotkania omawiano praktyki Grupy w obszarze wsparcia społeczności ukraińskiej. Rozmowy w Pradze oraz późniejsze działania przełożyły się na pozyskanie dodatkowych funduszy od niemieckich firm, które zostały przekazane Fundacji Housing for IDPs.

1.8 RYZYKA I CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY

CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY, W TYM OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ, Z OKREŚLENIEM, W JAKIM STOPNIU SPÓŁKA I GRUPA SĄ NA NIE NARAŻONE

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE

SYTUACJA GOSPODARCZA I POLITYCZNA W REGIONIE

24 lutego 2024 roku minął kolejny rok od rozpoczęcia wojny na Ukrainie. Konflikt miał ogromny wpływ na międzynarodowe bezpieczeństwo i politykę. Ukraińska armia, władze i obywatele skutecznie opierają się rosyjskim siłom. W zeszłym roku kontynuowano nakładanie międzynarodowych sankcji gospodarczych, a pomoc humanitarna i wojskowa wciąż dociera do obleganej Ukrainy.

Z raportu Polskiego Instytutu Ekonomicznego wynika, że ponad 80% przedsiębiorców uważa, iż wojna miała wpływ na wzrost cen dóbr zaopatrzeniowych i inwestycyjnych, wyższe koszty prowadzenia działalności oraz wzrost ryzyka biznesowego. Prawie połowa firm zmuszona była podnieść ceny swoich produktów lub usług w wyniku wojny. Najsilniej skutki konfliktu odczuły firmy z branży przetwórstwa przemysłowego, małe przedsiębiorstwa handlowe oraz firmy budowlane.

Walki na Ukrainie i związana z tym mobilizacja wojskowa doprowadziły do częściowego odpływu pracowników, zwłaszcza w branży budowlanej. Dzięki własnemu generalnemu wykonawstwu, trwałym relacjom z podwykonawcami oraz efektowi skali, który umożliwia optymalizację wykorzystania zasobów, Grupa posiada odpowiednie środki, by w nadchodzącym roku realizować cele zgodnie z planem i wzmocnić swoją konkurencyjność, mimo trudnej sytuacji geopolitycznej.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację, analizując jej potencjalny wpływ na projekty i całą Grupę w dłuższym okresie. Dzięki konsekwentnej polityce silnego bilansu i niskiego zadłużenia netto, spółki z Grupy mogą spokojnie prowadzić działalność i budować długoterminowy potencjał wzrostu.

POZIOM STÓP PROCENTOWYCH

Tradycyjnie przyjmuje się, że koniunktura na rynku mieszkaniowym jest odwrotnie skorelowana z poziomem stóp procentowych – niskie stopy przyciągają kapitał na rynek nieruchomości i zwiększają dostępność kredytu, zaś wysoki poziom stóp działa na niego studząco. Ubiegły rok pokazał, jak silna jest ta zależność. Według danych Biura Informacji Kredytowej kredyty hipoteczne w 2024 roku osiągnęły wartość 87,1 mld zł, co daje wynik aż o 36,1% wyższy niż w 2023 r. Patrząc na rynek mieszkaniowy w największych aglomeracjach Polski, miniony rok przyniósł schłodzenie popytu w porównaniu z 2023 rokiem. Złożyły się na to m.in. niepewność związana z zapowiadany programem preferencyjnych kredytów, z którego rząd ostatecznie wycofał się w grudniu, jak i utrzymujące się wysokie stopy procentowe, przez co kredyty hipoteczne w

Polsce należą do najdroższych w całej Unii Europejskiej. Jednocześnie obserwowaliśmy stopniową odbudowę podaży mieszkań przez deweloperów wobec bardzo niskiego poziomu z początku roku. Mimo że stopy procentowe pozostają na stałym poziomie, oprocentowanie kredytów hipotecznych w nowych ofertach nieznacznie wzrosło. Zgodnie z danymi NBP, średnia wartość oprocentowania w grudniu 2024 roku wyniosła 7,45%, w porównaniu do 7,35% w listopadzie.

W ramach Grupy Dom Development w 2024 roku udział transakcji gotówkowych wyniósł 51%, a transakcje finansowane kredytem odpowiadały za 49% całkowitej sprzedaży.

INFLACJA

W 2024 roku inflacja w Polsce wykazywała zmienne tendencje. Z danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) wynika, że w styczniu wskaźnik inflacji wyniósł 3,7% w porównaniu do roku poprzedniego, a w lutym spadł do 2,8%. Jednak od marca, kiedy osiągnął najniższy poziom 2,0%, inflacja zaczęła rosnąć, osiągając 4,9% we wrześniu

i 5,0% w październiku. W listopadzie odnotowano pierwszy spadek od siedmiu miesięcy, do poziomu 4,7%.

Wahania te były głównie wynikiem zmian cen energii, żywności i usług. Na przykład, w październiku ceny żywności i napojów bezalkoholowych wzrosły o 4,9%, a nośników energii o 11,5%. Wzrost cen energii, zwłaszcza

elektryczności, miał duży wpływ na ogólny poziom inflacji. Dodatkowo wahania cen paliw oraz efekty związane z porównaniem do ubiegłorocznych cen również miały wpływ na zmiany wskaźnika inflacji w 2024 roku.

Miniony rok obfitował w wyzwania, ale także w kluczowe decyzje, które miały wpływ na polską gospodarkę. Na początku 2024 roku rząd zdecydował o podniesieniu świadczenia 500+ do 800+, co miało na celu złagodzenie skutków inflacji dla rodzin. Jesienią ruszył nowy program społeczny „Aktywny Rodzic”, który wspierał rodziców w łączeniu pracy zawodowej z obowiązkami opiekuńczymi. Niemniej jednak, nie wszystkie zapowiedzi rządu zostały zrealizowane – program „Mieszkanie na Start”, który budził duże nadzieje, został ostatecznie anulowany, co postawiło wiele młodych rodzin w trudnej sytuacji.

Analitycy przewidują, że wzrost PKB Polski w 2024 roku wyniesie od 2,7% do 2,9%, co jest niższe od wcześniejszej prognozy wynoszącej 3%. Główne powody spowolnienia to osłabienie globalnej gospodarki oraz ograniczone możliwości inwestycyjne w obecnych warunkach ekonomicznych.

Mimo tych wyzwań, wydaje się, że spowolnienie ma charakter tymczasowy. W 2025 roku przewidywane jest przyspieszenie wzrostu gospodarczego. Ważną rolę w tym procesie mogą odegrać obniżki stóp procentowych, które pobudzą krajowy popyt oraz poprawią dostępność kredytów. Dodatkowo, napływ funduszy z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) może wspierać gospodarkę, szczególnie w zakresie inwestycji w infrastrukturę i innowacje.

SYTUACJA NA RYNKU PRACY

Koniunktura na rynku mieszkaniowym jest ściśle związana z sytuacją na rynku pracy. Polska radzi sobie w tym względzie bardzo dobrze, znajdując się w czołówce europejskich państw z najniższym bezrobociem. Zakończony 2024 rok był dobrym okresem dla rynku pracy w Polsce.

Rok 2024 był okresem pełnym zmian dla polskiego rynku pracy, niosąc ze sobą zarówno trudności, jak i możliwości. Zmiany gospodarcze, demograficzne oraz technologiczne miały istotny wpływ na działalność firm oraz warunki pracy dla pracowników.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) oraz Ministerstwa Rodziny i Polityki Społecznej, stopa bezrobocia w Polsce na koniec grudnia 2024 roku wyniosła 5,1%. Jest to poziom zbliżony do ubiegłorocznego, co świadczy o stabilnej sytuacji na rynku pracy. Należy zauważyć, że Polska pozostaje poniżej średniej unijnej, która w tym samym okresie wynosiła 6,2%.

Stopa bezrobocia w Polsce była na tym samym poziomie w grudniu 2023 roku oraz w grudniu 2024 roku. W miastach, w których Grupa prowadzi działalność, wciąż

choć rok 2024 stawia przed Polską pewne wyzwania, perspektywy na przyszłość są pozytywne, co daje nadzieję na poprawę sytuacji gospodarczej w nadchodzących latach.

Warto podkreślić, że nieruchomości uznawane są za jedną z efektywniejszych form ochrony kapitału przed inflacją.

Ceny materiałów budowlanych kontynuowały realny trend spadkowy w całym 2024 roku. W całym okresie od stycznia do grudnia 2024 roku, w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, ceny spadły średnio o -1,7%.

Dzięki własnym generalnym wykonawcom, Grupa optymalizuje proces budowlany już od momentu planowania inwestycji, korzystając z efektu skali oraz zapewniając stałą współpracę dla sprawdzonych podwykonawców, budując jednocześnie długofalowe relacje oparte na zaufaniu. Wszystkie te atuty obecnie istotnie zyskały na znaczeniu i można się spodziewać, że będą stanowiły kluczowe przewagi konkurencyjne także w kolejnym roku.

Wewnętrzni generalni wykonawcy – Dom Construction i Euro Styl Construction zapewniają stałą i wysoką jakość wykonania, terminową realizację wszystkich inwestycji, efektywność kosztową oraz osiąganie satysfakcjonujących marż. Dzięki takiemu modelowi biznesowemu można oczekiwać, że Spółka i jej Grupa będą w stanie w relatywnie dużym stopniu, mitygować ryzyko wzrostu kosztów realizacji inwestycji, zapewniając tym samym satysfakcjonującą rentowność prowadzonej działalności.

utrzymywała się na poziomie poniżej tzw. bezrobocia naturalnego.

Istotnym czynnikiem wpływającym na decyzję o zakupie mieszkania, zwłaszcza w przypadku osób korzystających ze wsparcia kredytu hipotecznego, są oczekiwania co do stabilności zatrudnienia. Rynek pracy w 2024 roku oraz w perspektywie na rok 2025 pozostaje w bardzo dobrej kondycji.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w grudniu 2024 r. w porównaniu z grudniem 2023 r. wzrosło nominalnie o 9,8% i wyniosło 8 821,25 zł brutto.

Stabilność zatrudnienia i realny wzrost płac, stanowią silne wsparcie popytu na rynku mieszkaniowym. W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na rynku pracy może mieć istotne znaczenie dla kondycji branży deweloperskiej w 2024 roku, w szczególności w tzw. segmencie popularnym.

Udział imigrantów z Ukrainy wśród wszystkich cudzoziemców pracujących w Polsce stopniowo maleje, ustępując miejsca obywatelom innych państw – w ciągu ostatnich dwóch lat zmniejszył się o 6 punktów

procentowych. Zauważono także, że Ukraińcy wciąż składają najwięcej wniosków o zezwolenie na pobyt w Polsce, których liczba w 2024 roku wyniosła 286 tysięcy.

DECYZJE ADMINISTRACYJNE

Projekty deweloperskie wymagają od Grupy uzyskania wielu pozwoleń, zgód i uzgodnień na różnych etapach procesu inwestycyjnego. Choć firma stosuje ostrożne podejście przy planowaniu harmonogramów realizacji, zawsze istnieje ryzyko opóźnień związanych z uzyskaniem wymaganych zgód, zmianą wcześniej podjętych decyzji (np. na skutek wniosków o ich zaskarżenie, które nie pociągają za sobą konsekwencji dla skarżących), a w niektórych przypadkach nawet z ich brakiem. Takie sytuacje mogą wpłynąć na możliwość prowadzenia i terminowe zakończenie realizowanych oraz planowanych projektów.

Grupa dba o utrzymanie odpowiedniej skali działalności oraz płynne uzupełnianie oferty, m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniej jakości i wielkości banku ziemi, który odpowiada ponad 3-letniej sprzedaży Dom Development S.A.

Kluczowym działaniem minimalizującym ryzyka rynkowe jest dokładna ocena potencjalnych projektów oraz stała kontrola bieżących inwestycji deweloperskich. W tym celu Grupa korzysta z wypracowanych modeli inwestycyjnych oraz procedur decyzyjnych, których przestrzeganie jest monitorowane przez Zarząd Spółki.

DOSTĘPNOŚĆ KAPITAŁU

Działalność deweloperska wymaga dużego i długoterminowego zaangażowania kapitałowego, stąd szczególny nacisk Zarządu Spółki na poziom płynności Spółki i Grupy. Skłonność banków do pożyczania pieniędzy jest także istotnym determinantem popytu na mieszkania.

W ocenie Zarządu Spółki Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jest w niewielkim stopniu narażona na ryzyka związane z niewystarczającą dostępnością kapitału. Niewielkie zadłużenie netto, wysoki stan gotówki oraz wysoka wiarygodność Spółki w oczach instytucji finansowych, są źródłem przewagi konkurencyjnej Grupy i komfortu niezakłóconej realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. dysponowała 577 mln zł środków pieniężnych oraz 625 mln zł

dostępnych linii kredytowych (które nie były wykorzystane na koniec roku). Przy zadłużeniu odsetkowym na poziomie 610 mln zł, z czego jedynie 100 mln zł to dług krótkoterminowy, Grupa posiadała 33 mln zł zadłużenia netto.

Dostępność kapitału jest czynnikiem wpływającym istotnie także na popyt na mieszkania. Zarówno osoby planujące zakup mieszkania, jak i obecni kredytobiorcy wciąż czekają, aż kredyty hipoteczne stanieją. Tymczasem Rada Polityki Pieniężnej utrzymuje stopy procentowe na tym samym poziomie. Z kolei banki przy nowych umowach kredytowych proponują znowu wyższe oprocentowanie. Według danych NBP jego średnia wysokość w grudniu 2024 r. wyniosła bowiem 7,45 proc., podczas gdy w listopadzie była jeszcze na poziomie 7,35 proc.

REGULACJE PRAWNE

Nadchodzące zmiany w prawie stanowią potencjalne ryzyko mogące bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność spółek z Grupy i osiągnięte przez nie wyniki.

Z dniem 1 stycznia 2024 r. weszły w życie przepisy wprowadzające dodatkowe obciążenia podatkowe w sektorze instytucjonalnego zakupu lokali mieszkalnych. Ustawodawca zdecydował się objąć dodatkowym podatkiem od czynności cywilnoprawnych transakcję zakupu szóstego oraz kolejnych lokali mieszkalnych w obrębie danej inwestycji (jednej nieruchomości gruntowej). Jednocześnie obowiązek zapłaty powiększonego podatku od czynności cywilnoprawnych (6%) powstaje niezależnie od obowiązku zapłaty podatku VAT, co oznacza, że taka transakcja jest podwójnie opodatkowana. Omawiane regulacje mogą spowodować

ograniczenia w sprzedaży mieszkań oraz utrudnienia we współpracy deweloperów z funduszami inwestycyjnymi.

Z początkiem kwietnia 2024 roku weszły w życie przepisy zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nowelizacja określa minimalną powierzchnię lokalu użytkowego, który może powstać nowoprojektowanym budynku. Zwiększono w niej także minimalną odległość od granicy działki w przypadku budowy budynku o wysokości ponad 4 kondygnacji naziemnych. Zaostrzono wymogi dotyczące zachowania odległości miejsc parkingowych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych od okien budynku oraz wymogi w zakresie powierzchni terenów rekreacyjnych. Wprowadzono również bardziej restrykcyjne obowiązki w zakresie izolacji dźwiękowej lokali oraz dotyczące

stosowania odpowiednich przegród w balkonach znajdujących się na jednej płycie balkonowej.

24 września 2023 roku weszła w życie Ustawa z 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa zmieniająca ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła zmiany nie tylko w tej ustawie, ale też w prawie 50 innych aktach prawnych. Jej podstawowe cele obejmują:

- zlikwidowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i zastąpienie go planem ogólnym, który będzie obejmował obszar całej gminy i będzie aktem prawa miejscowego, a nie tak jak obecnie jedynie aktem kierunkowym, wiążącym gminy przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ustalenie nowych zasad wydawania i obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy;
- wprowadzenie zmian w procedurze planistycznej;
- uchylenie specustawy mieszkaniowej (tzw. lex deweloper) i wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego w postaci Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będą obowiązywały tylko do 31 grudnia 2025 roku i z tym dniem wygasną. W miejsce studium, do dnia 1 stycznia 2026 r. gminy będą musiały uchwalić plan ogólny. Plan ogólny gminy to nowy akt planistyczny, który jest sporządzany obowiązkowo dla obszaru całej gminy. Po przeprowadzeniu oceny zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyznaczone w nim zostaną strefy obejmujące tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zarówno nowo uchwalane plany miejscowe, jak i decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być z nim zgodne. Jeśli plan ogólny nie wejdzie w życie do 31 grudnia 2025 roku, w danej gminie nie będzie możliwe wydawanie nowych decyzji o warunkach zabudowy oraz uchwalanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany istniejących planów.

Po wejściu w życie reformy planowania przestrzennego dotychczas uchwalone plany miejscowe nadal będą obowiązywały i na ich podstawie będzie można uzyskiwać pozwolenia na budowę, decyzje podziałowe, decyzje środowiskowe i inne decyzje administracyjne.

Decyzje o warunkach zabudowy wydane przed 24 września 2023 roku, pozostają w mocy i można na ich podstawie uzyskać pozwolenie na budowę. W okresie od 24 września 2023 roku do czasu uchwalenia planu ogólnego nadal będzie można uzyskiwać nowe decyzje o warunkach zabudowy. Jeśli jednak do 31 grudnia 2025 roku plan ogólny nie wejdzie w życie, to od 1 stycznia 2026 r. do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy, nie będzie już można uzyskać nowych decyzji o warunkach

zabudowy (na podstawie postępowań wszczętych po tym dniu). Po wejściu w życie planu ogólnego w danej gminie, warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy będzie położenie terenu inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy określonym w planie ogólnym. Obecnie, decyzje o warunkach zabudowy są wydawane bezterminowo. Od dnia 1 stycznia 2026 r. decyzje o warunkach zabudowy będą wygasały po upływie 5 lat od dnia kiedy stały się prawomocne.

Wszystkie opisane powyżej elementy mogą istotnie wpłynąć na ograniczenie podaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną po 1 stycznia 2026 r., tj. po wejściu w życie zasadniczej części reformy planowania przestrzennego.

W ocenie Zarządu proponowane zmiany zmniejsza potencjał zabudowy i zagospodarowania terenu działki oraz podnoszą koszty realizacji, co wprost przełoży się na spadek podaży nowych lokali oraz wzrost cen. Ponadto Zarząd Spółki ocenia, iż zmiany takie będą skutkować spadkiem rentowności projektów deweloperskich, ponieważ decyzje o zakupie posiadanych już przez deweloperów nieruchomości w banku ziemi, zostały podjęte w oparciu o wcześniejsze analizy chłonności działek i obowiązujące dotychczas przepisy.

Z dniem 1 lipca 2024 roku skończył się okres przejściowy pozwalający deweloperem na sprzedaż oraz realizację przedsięwzięć deweloperskich według przepisów uprzednio obowiązującej Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Od tego momentu sprzedaż wszystkich mieszkań pozostających w ofercie dewelopera musi odbywać się na zasadach wynikających z aktualnie obowiązującej Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Sprzedaż taka objęta jest prowadzeniem mieszkaniowych rachunków powierniczych, z których ostatnie wypłaty będą następowały dopiero po przeniesieniu własności lokalu na nabywców. Wpłaty nabywców są także objęte bezzwrotnymi składkami na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Zarząd Spółki identyfikuje w tym zakresie potencjalne skutki polegające na zmianie struktury przepływów finansowych oraz wzroście kosztów procesu sprzedaży mieszkań, wynikających z obowiązku odprowadzania składek oraz obsługi nowego typu rachunków powierniczych i w planie finansowym przewidział działania mające na celu zmitigowanie ryzyka w tym zakresie.

Zakończono już nabór wniosków umożliwiających nabywcom mieszkań skorzystanie z Bezpiecznego Kredytu 2%. Z nieoficjalnych informacji wiadomo, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii pracuje nad rozwiązaniami, które zastąpią Bezpieczny Kredyt 2%. Szacuje się, że nowe propozycje rozwiązań zostaną przedstawione w II lub III kwartale 2025 roku. Nie wiemy czy nowe rozwiązania będą przewidywały ograniczenia kwotowe, które

ograniczą dostępność preferencyjnych kredytów umożliwiających zakup mieszkań zlokalizowanych w największych aglomeracjach i usytuowanych w bliskich oraz zasobnych w infrastrukturę dzielnicach miast.

Kluczowym dla Grupy działaniem mitygującym ryzyko regulacyjne jest ocena przyszłych i monitoring bieżących inwestycji deweloperskich, które dokonywane są w oparciu o wypracowane w Grupie modele inwestycyjne i procedury decyzyjne.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE

ZARZĄDZANIE GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W ostatnich latach Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. znacząco się rozwinęła. Od 2017 roku rozszerzyła swoje działania o Trójmiasto i Kraków, wprowadziła generalne wykonawstwo do swojej oferty oraz zrealizowała cele związane z dywersyfikacją działalności. Potwierdzeniem tego jest znaczny wzrost wkładu spółek zależnych w wyniki operacyjne i finansowe Grupy. Zarząd podjął szerokie działania w celu optymalizacji zarządzania Grupą oraz stworzenia struktury systemowej, która pozwoli na dalszy rozwój, zarówno organiczny, jak i przez ewentualne przejęcia.

Akwizycja Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A. w 2017 roku, która obejmowała działalność deweloperską w Trójmieście oraz generalne wykonawstwo projektów, wymagała dostosowania procesów, struktur organizacyjnych oraz systemów, jak również usprawnienia komunikacji i obiegu informacji. Dzięki skutecznemu przeprowadzeniu tego procesu Spółka zyskała cenne doświadczenie w zakresie tworzenia wartości poprzez przejęcia.

Po przejęciu Euro Styl S.A. Grupa zyskała również własną spółkę zajmującą się generalnym wykonawstwem – Euro Styl Construction Sp. z o.o. W kolejnym roku podjęto decyzję o utworzeniu własnej spółki generalnego wykonawstwa, która prowadzi działalność na rynku warszawskim, wrocławskim, a od 2021 roku również na rynku krakowskim. Obecnie Dom Construction Sp. z o.o.

to firma wykonawcza, która łączy dynamiczny rozwój z wysoką jakością oraz efektywnością kosztową, osiągając atrakcyjną rentowność i konkurencyjne ceny (obroty firmy w 2024 roku wyniosły 3,2 mld zł).

W 2024 roku Grupa umocniła swoją pozycję na rynku krakowskim, na który weszła w połowie 2021 roku. Konsolidacja działalności w ramach Dom Development Kraków Sp. z o.o. pozwoliła wykorzystać siłę marki oraz zunifikować procesy i standardy realizowanych inwestycji, bazując na bankach ziemi przejętych spółek z Grup BUMA i Sento.

Grupa odnotowała także wyraźny wzrost działalności na rynku wrocławskim, gdzie spółka zależna Dom Development Wrocław Sp. z o.o. niemal podwoiła swoją sprzedaż, awansując z trzeciej na drugą pozycję na tym rynku.

Wprowadzone zmiany niosą ze sobą wyzwania związane z efektywnym zarządzaniem Grupą oraz zachowaniem elastyczności organizacyjnej, koniecznej do reagowania na zmiany w konkurencyjnym otoczeniu gospodarczym. Zarząd ogranicza potencjalne ryzyka w tym obszarze poprzez implementację systemów informatycznych wspierających zarządzanie raportowaniem i dystrybucję informacji, a także standaryzację procesów biznesowych w spółkach zależnych, które są nadzorowane przez odpowiednich członków Zarządu Spółki.

KAPITAŁ LUDZKI

Projekty deweloperskie są przedsięwzięciami o specyficznym charakterze, które wymagają długoterminowego zaangażowania. Ważnym atutem w tej branży jest posiadanie odpowiedniej wiedzy i doświadczenia, których źródłem są wykwalifikowani pracownicy. Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wyróżnia się stosunkowo niską rotacją pracowników, z wieloma osobami związanymi z firmą od długiego czasu.

Dodatkowo, Grupa zbudowała trwałe relacje z wieloma renomowanymi partnerami biznesowymi. Dzięki temu spółki należące do Grupy mogą osiągać ponadprzeciętne

wyniki na każdym etapie inwestycji, poczynając od pozyskiwania atrakcyjnych gruntów, przez tworzenie efektywnych projektów architektonicznych, aż po terminową realizację budowy i budowanie pozytywnych relacji z klientami, którzy wspierają markę Grupy.

Zarząd dba o minimalizowanie ryzyka związanego z utratą kluczowych pracowników, oferując programy motywacyjne dla wszystkich członków zespołów w spółkach Grupy oraz stawiając na rozwój kompetencji zarządu i wiedzy specjalistycznej kadry kierowniczej.

RYNKI DZIAŁALNOŚCI

Od 1996 roku obecni jesteśmy na warszawskim rynku, a od 2008 roku rozszerzyliśmy działalność na Wrocław. Od czerwca 2017 roku działamy także w Trójmieście za pośrednictwem firmy Euro Styl, należącej do naszej Grupy. Natomiast od 2021 roku nasza działalność obejmowała również Kraków, gdzie powstała spółka Dom Development Kraków w wyniku połączenia deweloperów Sento i Buma.

Dom Development S.A. od lat utrzymuje pozycję lidera na warszawskim rynku nieruchomości. Warszawa to kluczowy ośrodek życia gospodarczego, społecznego i akademickiego w Polsce, a rosnący rynek pracy przyciąga nowych mieszkańców. W efekcie stołeczny rynek mieszkaniowy jest największy w kraju, cechując się jednocześnie wysokimi cenami.

Rynek warszawski wiąże się jednak z licznymi wyzwaniami dla deweloperów, szczególnie pod względem realizacji

inwestycji. Podaż mieszkań jest ograniczona przez trudności związane z brakiem uregulowanych gruntów inwestycyjnych oraz opóźnieniami w procesach planistycznych i administracyjnych. Zarząd Spółki minimalizuje ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku warszawskim, stawiając na dywersyfikację geograficzną w ramach Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Nasza strategia dywersyfikacji obejmuje rozwój spółek zależnych działających w Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie. Dzięki temu, w 2024 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. prowadziła działalność na czterech kluczowych rynkach mieszkaniowych w Polsce. Zarząd uważa, że ta strategia dywersyfikacji i rosnący udział spółek zależnych w obrotach i wynikach finansowych Grupy są skutecznymi sposobami budowania jej wartości.

POZYSKIWANIE GRUNTÓW POD INWESTYCJE

Przyszły sukces Grupy zależy od jej zdolności do terminowego pozyskiwania atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie, po konkurencyjnych cenach i z odpowiednimi marżami, pomimo zmiennych warunków rynkowych. Umiejętność zdobywania nowych gruntów stanowi istotną przewagę konkurencyjną w branży deweloperskiej, ponieważ dostępność dobrze zlokalizowanych, prawnie uregulowanych działek jest ograniczona.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku bank ziemi Grupy obejmował 19 tys. lokali, w tym projekty planowane oraz grunty zabezpieczone na czterech kluczowych rynkach mieszkaniowych w Polsce. Zdaniem Zarządu, obecny poziom banku ziemi odpowiada wymaganiom rynku, w tym długotrwałym procedurom uzyskiwania niezbędnych pozwoleń, zmieniającym się przepisom oraz sytuacji na rynku kredytowym.

Posiadanie rozbudowanego zasobu gruntów pozwala Grupie na elastyczne dopasowywanie oferty do bieżących potrzeb rynku, zapewniając jej stabilną pozycję lidera na polskim rynku mieszkaniowym. W 2024 roku Zarząd skupił się na pozyskiwaniu atrakcyjnych działek pod nowe inwestycje, co umożliwiło Grupie stworzenie zróżnicowanego banku ziemi na każdym z rynków, zapewniając stabilność działalności w nadchodzących latach. Sukcesy w pozyskiwaniu nowych gruntów opierają się na doświadczeniu pracowników oraz solidnych zasobach finansowych, które umożliwiają szybkie przeprowadzanie nawet dużych transakcji.

Naszymi przewagami konkurencyjnymi są zatem rozbudowany i zróżnicowany bank ziemi, który jest regularnie uzupełniany, oraz nasza zdolność do szybkiego dostosowywania oferty do potrzeb rynku.

RELACJE Z KONTRAHENTAMI

Jakość i dotrzymywanie terminów realizacji projektów są kluczowe w budowaniu zaufania wśród naszych klientów. Grupa utrzymuje wysokie standardy efektywności i oczekuje ich także od swoich partnerów. Działa jako wymagający, ale wiarygodny partner biznesowy. Dzięki długoterminowym relacjom z podwykonawcami, Grupa należy do nielicznych firm na rynku deweloperskim, które potrafiły zakończyć realizację projektów w wyznaczonym czasie, nawet w okresach poważnego niedoboru siły roboczej w latach 2017 i 2018, oraz w trakcie kryzysu

wywołanego konfliktem zbrojnym na Ukrainie w 2022 roku.

Taki model współpracy z zewnętrznymi podmiotami sprzyja zwiększeniu efektywności operacyjnej Grupy oraz minimalizuje ryzyko opóźnień, dodatkowych kosztów i utraty reputacji związanych z czynnikami zewnętrznymi. Współpraca z zaufanymi kontrahentami pozwala na skuteczne zarządzanie tymi ryzykami.

Zarząd uważa, że w obecnej sytuacji gospodarczej i geopolitycznej, zdolność Grupy do utrzymywania długoterminowych relacji z dostawcami oraz zapewnienie

stabilności zamówień, wynikającej z dużego zakresu działalności, stają się jeszcze ważniejsze.

SATYSFAKCJA KLIENTÓW

Zakup mieszkania to dla wielu osób ważna decyzja życiowa, która wiąże się z wieloma emocjami. Świadomi tego, pracownicy spółek należących do Grupy starają się, aby cały proces przebiegał w miłej atmosferze, a zadowolenie z dokonanej transakcji było jak najwyższe i długotrwałe.

Polski rynek nieruchomości się rozwija, a coraz bardziej widoczny staje się segment „drugich” i „trzecich” mieszkań. Ta zmiana zwiększa znaczenie deweloperskich marek. Siła Grupy Dom Development S.A. nie polega tylko na wysokim wolumenie sprzedaży, ale także na stabilności cenowej oraz reputacji firmy, którą budowano przez lata solidnym wywiązywaniem się z zobowiązań wobec klientów.

Ryzyko reputacyjne w branży deweloperskiej jest dość wysokie. Podjęcie decyzji o zakupie mieszkania często opiera się na rekomendacjach znajomych oraz opiniach w Internecie. Spółki Grupy regularnie monitorują i analizują

poziom satysfakcji swoich klientów, zarówno ogólnie, jak i w bardziej szczegółowych obszarach czy projektach, wykorzystując metodę Net Promoter Score (NPS). Jest to wskaźnik powszechnie stosowany w różnych branżach, który może wynosić od -100 do 100 punktów.

Wskaźnik NPS w roku obrotowym 2024 osiągnął wartość 67 punktów, co pokazuje zaangażowanie Grupy w poprawę satysfakcji swoich klientów. W porównaniu do średniej w branży na bardziej dojrzałym rynku, jak brytyjski (zgodnie z raportem opublikowanym przez Home Builders Federation w marcu 2024 roku), jest to wynik bardzo dobry.

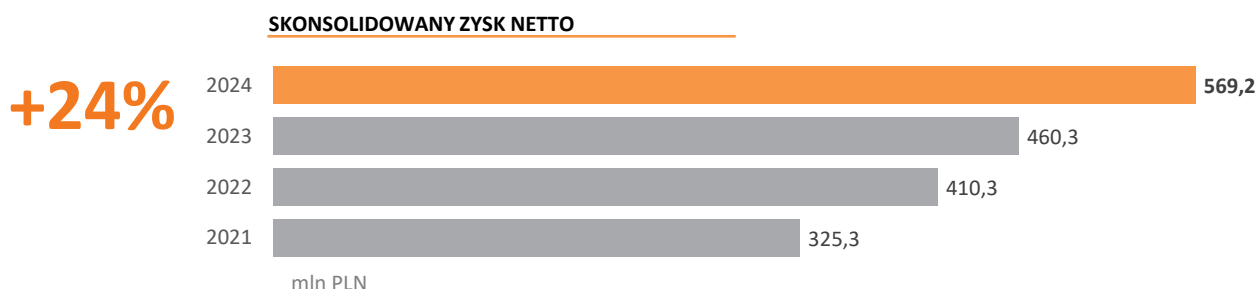
Dzięki systematycznemu monitorowaniu opinii i poziomowi zadowolenia klientów, Grupa coraz skuteczniej dostosowuje swoją ofertę do ich potrzeb. Feedback na temat mieszkań deweloperskich jest dokładnie analizowany i wykorzystywany w kolejnych realizacjach projektów.

2 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY



2.1 ZYSKI I RENTOWNOŚĆ

2.1.1 SKONSOLIDOWANE WYNIKI FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.



2024 rok był rekordowo dobry dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. pod względem wyników finansowych. W ostatnich latach Grupa sukcesywnie poprawiała swoje wyniki finansowe oraz kładła duży nacisk na utrzymanie wysokiej rentowności. Efektywna polityka sprzedażowa, terminowa realizacja inwestycji oraz wysokiej jakości projekty zaowocowały 24% wzrostem skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży, które osiągnęły wartość 3 168,2 mln zł, przy jednoczesnym wzroście zysku brutto ze sprzedaży o 25%, który osiągnął wartość 1 019,2 mln zł.

Zarówno wzrost przychodów ze sprzedaży jak i zysku brutto ze sprzedaży, to w największym stopniu efekt wzrostu wartości sprzedaży w przeliczeniu na jeden przekazany lokal, który wzrósł o 18% r/r. Również sprzedaż usług, której przeważającą częścią jest sprzedaż usług budowlanych związanych z realizowanym projektem dla nabywcy instytucjonalnego (PRS) odnotowała wzrost marży do 19% w roku 2024 z 4% w roku 2023.

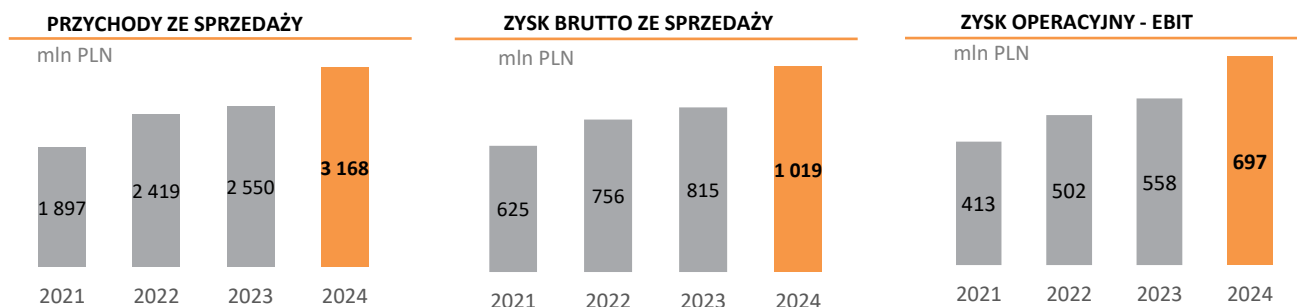
Miniony rok charakteryzował się stabilnymi kosztami budowy oraz dużym popytem na inwestycje w naszej Grupie, co umożliwiło nam osiągnięcie rekordowo wysokich wyników sprzedaży oraz pozwoliło kontynuować strategię maksymalizacji marży. Dobre wyniki mają odzwierciedlenie we wzroście rentowności brutto, która wzrosła do poziomu 32,2% z 32,0% w 2023 roku.

W 2024 roku Grupa zdecydowanie zwiększyła skalę realizowanych inwestycji i osiągnęła rekordową sprzedaż,

która osiągnęła 4 269 lokali, co stanowiło wzrost o 9% w stosunku do bardzo dobrego 2023 roku. W 2024 roku działalność Grupy dynamicznie rozrastała się na wszystkich rynkach, na których jesteśmy obecni. W ocenie Zarządu Spółki, świadczy to o bardzo dobrym wykorzystaniu wytworzonego w Grupie potencjału obsługi realizowanych inwestycji, pomimo ciągle odczuwalnej presji inflacyjnej, występującej w całej polskiej gospodarce na przestrzeni ubiegłego roku.

Wynik z działalności operacyjnej Grupy w 2024 roku wyniósł 697,2 mln zł, tj. był o 25% wyższy niż rok wcześniej. Grupa kładzie duży nacisk na efektywność zarządzania, dzięki czemu marża zysku na działalności operacyjnej utrzymała się w 2024 na poziomie 22%. W ocenie Zarządu Spółki, w obecnej sytuacji, poziom ten jest bardzo satysfakcjonujący i potwierdza skuteczność modelu biznesowego Grupy.

W minionym roku Grupa wypracowała rekordowy skonsolidowany zysk netto na poziomie 569,2 mln zł, tj. 22,07 zł na jedną akcję. Jest to efekt rekordowych, opisanych powyżej wyników z działalności operacyjnej przy jednoczesnym zachowaniu konserwatywnej polityki odnośnie tworzonych odpowiednich rezerw kosztowych. Zarząd Spółki pragnie jednocześnie odnotować, że ten rekordowy wynik, idzie w parze z rekordowo wysokim potencjałem sprzedaży do rozpoznania, wyrażającym się w zawartych z klientami umowami sprzedaży lokali, które zostaną im przekazane w kolejnych okresach obrotów.



W ocenie Zarządu Spółki wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2024 roku były bardzo dobre i wynikały z umiejętnego wykorzystania możliwości stwarzanych przez otoczenie gospodarcze.

Sukcesywny wzrost zysków Grupy oraz relatywnie stały poziom kapitału własnego, pomimo wypłat w formie dywidendy większości skonsolidowanego zysku za lata 2012-2023 oraz druga w historii wypłata dywidendy zaliczkowej za rok 2024 w wysokości 155 mln zł, potwierdza stabilną i wysoką rentowność kapitału własnego (ROE), która wyróżnia Grupę Kapitałową Dom Development S.A. na tle sektora. Zwrot z kapitału własnego w roku 2024 wyniósł 39,3%, co jest kolejnym potwierdzeniem efektywności działalności Grupy oraz umiejętności odczytywania sygnałów płynących z rynku.

Zwrot z aktywów zwiększył się nieznacznie, tj. o 1,3 p.p. do około 12,5%. W ocenie Zarządu Spółki, jest to bardzo dobry wynik. Aktywa Grupy rosną proporcjonalnie do jej wyników, głównie ze względu na wzrost stanu zapasów (+12% 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.

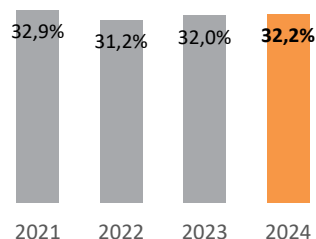
W 2024 roku zaistniały liczne nietypowe czynniki rynkowe o znaczącym wpływie również na

zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu wyniki finansowe.

Patrząc na rynek mieszkaniowy w największych aglomeracjach Polski, miniony rok przyniósł schłodzenie popytu w porównaniu z 2023 rokiem. Złożyły się na to m.in. niepewność związana z zapowiadany programem preferencyjnych kredytów, z którego rząd ostatecznie wycofał się w grudniu, jak i utrzymujące się wysokie stopy procentowe, przez co kredyty hipoteczne w Polsce należą do najdroższych w całej Unii Europejskiej. Jednocześnie obserwowaliśmy stopniową odbudowę podaży mieszkań przez deweloperów wobec bardzo niskiego poziomu z początku roku. Dla kupujących pozytywnym efektem tej sytuacji była większa oferta mieszkaniowa na rynku oraz wyhamowanie wzrostu cen mieszkań. Z kolei dla deweloperów, rynek nieruchomości stał się bardziej wymagający, a wielu naszych konkurentów doświadczyło spadku sprzedaży rok do roku.

W tych warunkach Grupa Dom Development sprzedała w 2024 roku 4 269 lokali netto, co jest najwyższym wynikiem w całej 29-letniej historii Grupy. Świadczy to o atrakcyjności naszej oferty oraz jej doskonałym dopasowaniu zarówno do oczekiwań klientów korzystających z finansowania kredytowego, jak i kupujących mieszkania za gotówkę. Wynik ten potwierdza naszą ugruntowaną pozycję na rynku mieszkaniowym, a wiarygodność oraz dobra reputacja Grupy mogły stanowić czynnik decydujący przy wyborze Dom Development.

MARŻA BRUTTO ZE SPRZEDAŻY

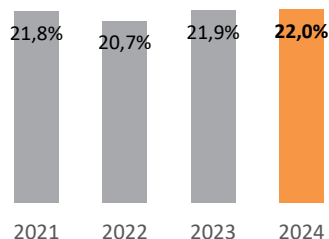


zysk brutto ze sprzedaży

przychody ze sprzedaży

ROE

MARŻA ZYSKU OPERACYJNEGO

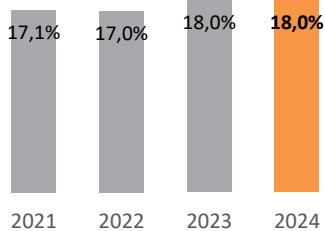


zysk operacyjny (EBIT)

przychody ze sprzedaży

ROA

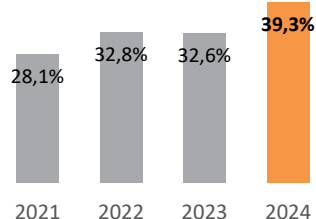
MARŻA ZYSKU NETTO



zysk netto

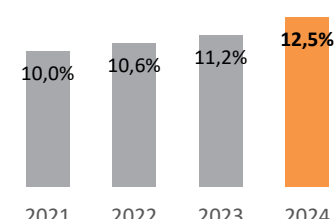
przychody ze sprzedaży

ZYSK NA AKCJĘ



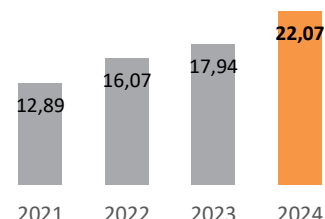
zysk netto

kapitał własny na początku okresu



zysk netto

aktywa ogółem na początku okresu



podstawowy skonsolidowany

zysk netto na akcję Spółki

2.1.2 WYNIKI FINANSOWE DOM DEVELOPMENT S.A.

WYNIKI FINANSOWE I RENTOWNOŚĆ DOM DEVELOPMENT S.A.	2024	2023	Zmiana r/r
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Przychody ze sprzedaży	1 782 984	1 487 820	19,8%
Zysk brutto ze sprzedaży	501 069	488 325	2,6%
Zysk operacyjny - EBIT	314 284	333 915	(5,9)%
Zysk netto	419 020	441 114	(5,0)%
Zysk netto na akcję - podstawowy	16,25	17,19	(5,5)%
WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI			
Marża brutto ze sprzedaży	28,1%	32,8%	(4,7) p.p.
Marża zysku operacyjnego	17,6%	22,4%	(4,8) p.p.
Marża netto	23,5%	29,6%	(6,1) p.p.
ROE (zwrot z kapitałów własnych)	30,6%	32,7%	(2,1) p.p.
ROA (zwrot z aktywów)	12,7%	14,2%	(1,5) p.p.

W ocenie Zarządu Spółki wyniki finansowe Dom Development S.A. w 2024 roku były dobre. Odnotowaliśmy wzrost wartości przychodów ze sprzedaży o 19,8%. W 2024 roku Spółka przekazała klientom detalicznym 1 969 lokali (wzrost o 2% r/r), a średnia wartość lokalu przekazanego przez Spółkę w 2024 roku wyniosła 807 tys. zł i wzrosła o 12% w porównaniu do roku poprzedniego co potwierdza ugruntowaną pozycję Dom Development S.A. w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie. Jednocześnie Spółka utrzymała ciągle wysoką rentowność sprzedaży, która w minionym roku wyniosła 28,1% wobec bardzo wysokiej rentowności rok wcześniej wynoszącej 32,8%.

Niższe wskaźniki rentowności uzyskane przez Spółkę w roku 2024 w porównaniu do tych uzyskanych w roku 2023 wynikają przede wszystkim z faktu, że w minionym okresie przekazywane były osiedla o średnio niższej marżowości niż osiedla przekazywane w 2023 roku.

Rok 2024 to dla Spółki również kolejny okres kontynuacji strategii dywersyfikacji rynkowej, realizowanej za pośrednictwem spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na rynku trójmiejskim (Euro Styl S.A.), wrocławskim (Dom Development Wrocław Sp. z o.o.) oraz w Krakowie (Dom Development Kraków Sp. z o.o.).

W minionym okresie na szczególną uwagę zasługuje spółka krakowska, która powstała po udanej akwizycji dwóch lokalnych deweloperów Sento oraz Buma (włączonych do Grupy odpowiednio w 2021 i 2022 roku) i w której skoncentrowano całą działalność Grupy na rynku krakowskim.

Dzięki udanej ekspansji Grupa osiągnęła wzrost skali działalności na rynkach lokalnych w roku ubiegłym. Ilość sprzedanych lokali w 2024 roku wyniosła 4 269 lokali i była większa o 9% r/r. Dywidendy otrzymane od podmiotów zależnych utrzymały się na podobnym poziomie jak w roku 2023 i wynosiły 156 mln zł.

Pozycja lidera na stołecznym rynku oraz udana dywersyfikacja działalności, poprzez rozwój w pozostałych głównych aglomeracjach Polski, pozwoliły Spółce osiągnąć wynik netto na bardzo dobrym poziomie 419 mln zł w 2024 roku. Rentowność netto Spółki w tym okresie odnotowała bardzo zadowalający poziom równy 23,5%.

2.2 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI I GRUPY

Sytuacja majątkowa Spółki i jej Grupy w 2024 roku była bardzo dobra i niezmiennie pozytywnie wyróżniała ją na tle sektora. Suma bilansowa Grupy wzrosła na przestrzeni minionego roku do poziomu 5 289 mln zł, wobec 4 563 mln zł na dzień 31 grudnia 2023 roku.

AKTYWA

W strukturze aktywów Grupy, podobnie jak w poprzednich latach, dominowały aktywa obrotowe, o wartości 5 081 mln zł według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku. Udział aktywów trwałych wyniósł jedynie 4% sumy bilansowej. Stan gotówki rozumianej jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty powiększone o środki na otwartych rachunkach powierniczych utrzymywał się na bardzo wysokim poziomie 577 mln zł, gwarantując Grupie elastyczność w reagowaniu na zmiany w otoczeniu rynkowym.

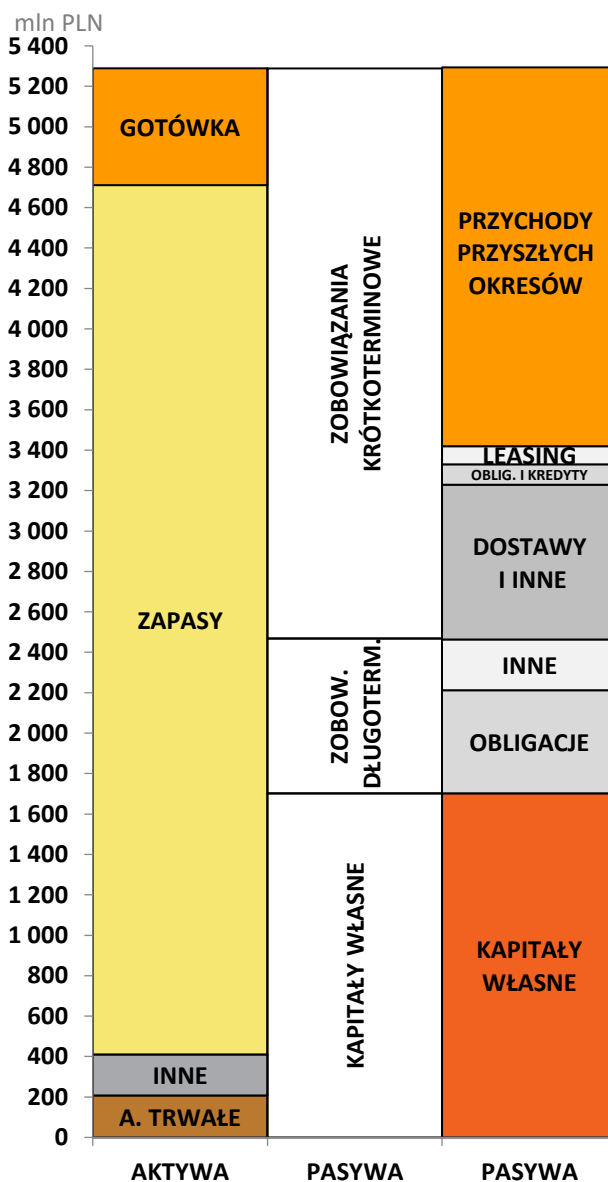
Wartość środków na rachunkach powierniczych spółek z Grupy była relatywnie wysoka i na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła 217 mln zł wobec 103 mln zł rok wcześniej, co w głównej mierze jest wynikiem zmian legislacyjnych i bardziej restrykcyjnych wymagań dotyczących momentu zwalniania tych środków z rachunków powierniczych na rachunek bieżący dewelopera. Jednakże ciągle niewielki udział tych środków w relacji do wartości sprzedaży zafakturowanej ujętej w pozycji pasywów „przychody przyszłych okresów” (ok. 12% na koniec 2024 roku), świadczy zarówno o dużej sprawności operacyjnej spółek z Grupy jak i o terminowej realizacji budów, gdyż uwalnianie środków z otwartych deweloperskich rachunków powierniczych następuje proporcjonalnie do zaawansowania budowy, po osiągnięciu określonych etapów jej realizacji.

Niezmiennie, kluczową pozycją w aktywach Grupy są zapasy, których udział w sumie bilansowej wynosił 81%, a ich wartość na przestrzeni 2024 roku wzrosła o 12% do poziomu 4 301 mln zł. Na tę pozycję bilansu składają się przede wszystkim projekty w budowie i grunty inwestycyjne zakupione pod przyszłe projekty o łącznej wartości 3 841 mln zł.

PASYWA

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. zakończyła 2024 rok z kapitałami własnymi na poziomie 1 702 mln zł, tj. o 17% wyższymi niż na dzień 31 grudnia 2023 roku. Na zmianę stanu kapitałów własnych w przeważającym stopniu miał wpływ odniesiony tam zysk netto w kwocie 569 mln zł, jak również dokonana w 2024 roku wypłata pozostałej części dywidendy z zysku za 2023 rok w kwocie 168 mln zł oraz wypłaconej w grudniu 2024 roku dywidendy zaliczkowej z zysku za rok 2024 w kwocie 155 mln zł.

STRUKTURA BILANSU GRUPY NA 31 GRUDNIA 2024 R.



WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	31.12.2024	Udział w sumie bilansowej	31.12.2023	Zmiana r/r
Aktywa trwałe razem	207 508	4%	156 665	32%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	4 301 204	81%	3 837 118	12%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	109 740	2%	85 695	28%
Pozostałe aktywa obrotowe i pożyczki udzielone	28 978	1%	77 357	(63)%
Należności z tytułu podatku dochodowego	50 118	1%	2 645	1 795%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	590 970	11%	403 834	46%
Aktywa obrotowe razem	5 081 010	96%	4 406 649	15%
AKTYWA RAZEM	5 288 518	100%	4 563 314	16%
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 798	<1%	25 698	<1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	276 458	5%	271 558	2%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 399 406	26%	1 152 202	21%
Kapitał własny razem	1 701 662	32%	1 449 458	17%
Udziały mniejszości	174	<1%	82	112%
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 701 836	32%	1 449 540	17%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	766 357	14%	689 978	11%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 820 325	53%	2 423 796	16%
Zobowiązania razem	3 586 682	68%	3 113 774	15%
Kapitał własny i zobowiązania razem	5 288 518	100%	4 563 314	16%

Łączna wartość zobowiązań Grupy na koniec 2024 roku wyniosła 3 587 mln zł, z czego 1 874 mln zł przypadało na przychody przyszłych okresów, zakwalifikowane jako zobowiązania krótkoterminowe.

Podobnie jak w latach poprzednich, struktura zobowiązań Grupy była bardzo komfortowa. Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku, na krótkoterminowe zobowiązania odsetkowe Grupy składały się jedynie obligacje o wartości 100 mln zł. Pozostałe zadłużenie odsetkowe Grupy o wartości 510 mln zł, miało charakter długoterminowy i składało się na nie zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji o rozłożonych w czasie terminach zapadalności, sięgających 2029 roku. Łączna wartość zadłużenia odsetkowego Grupy na koniec ubiegłego roku wynosiła 610 mln zł. Szczególną uwagę należy zwrócić na fakt posiadania dostępnego w Grupie finansowania na

rekordowo wysokim poziomie ponad 1,2 mld zł, tj. 577 mln zł gotówki oraz 625 mln zł niewykorzystanych linii kredytowych.

Dominującą pozycją w strukturze zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku były krótkoterminowe zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów. Mimo rekordowych przychodów ze sprzedaży rozpoznanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy za 2024 rok, wartość przychodów przyszłych okresów na koniec 2024 roku zwiększyła się o 141 mln zł w porównaniu z końcem roku poprzedniego. Stan ten potwierdza bardzo dobre wykorzystanie koniunktury rynkowej przez spółki Grupy realizujące niezmiennie politykę maksymalizacji marży ze sprzedaży, a w konsekwencji zysków.

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 bardzo komfortowa sytuacja finansowa i płynnościowa Grupy. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg 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 ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczynania poszczególnych osiedli i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.

Sytuacja płynnościowa Grupy, zwłaszcza w kontekście ciągłego wzrostu działalności Grupy i zaangażowania środków finansowych w coraz większą ilość projektów

deweloperskich, jest w ocenie Zarządu Spółki nadal bardzo dobra.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. niezmiennie utrzymywała bardzo wysoką płynność. Wskaźnik bieżący płynności na koniec 2024 roku był bardzo wysoki i wynosił 5,37.

Szybki wskaźnik płynności utrzymał się na podobnym poziomie i na dzień 31 grudnia 2024 roku osiągnął poziom 0,82. Wartość tego wskaźnika potwierdza dobrą płynność

Grupy, która w niezbyt stabilnym otoczeniu rynkowym staje się kluczową przewagą konkurencyjną, zarówno w oczach klientów, kontrahentów, inwestorów i instytucji finansowych.

Natychmiastowy wskaźnik płynności, utrzymuje się na zbliżonym poziomie do roku poprzedniego i wynosi 0,38. Wskaźnik ten potwierdza bardzo dobrą sytuację płynnościową Grupy.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY	FORMUŁA	31.12.2024	31.12.2023
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	5,37	6,39
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,82	0,83
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,38	0,41

*) Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

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. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2024 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2023 roku, odzwierciedlają 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 komfortowego poziomu 9% do jeszcze niższego poziomu 1,9%. Na strukturę zadłużenia Grupy wpływ miały przede wszystkim wyemitowane obligacje o łącznej wartości

610 mln zł, a zwłaszcza emisja z września 2023 roku pięcioletnich obligacji o wartości 260 mln zł oraz emisja z grudnia 2024 roku pięcioletnich obligacji o wartości 140 mln zł. Kolejna nieznaczna zmiana dotyczyła wskaźnika zadłużenia kapitału własnego, który spadł z poziomu 214,8% do 210,8% w roku 2024.

Generalnie, wszystkie wskaźniki zadłużenia Grupy można uznać za bezpieczne i stabilne. Pozwoliło to w efekcie, na podjęcie decyzji o wypłacie po raz drugi 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 są priorytetem w tym obszarze.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY	FORMUŁA	31.12.2024	31.12.2023
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	32,2%	31,8%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	210,8%	214,8%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	67,8%	68,2%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	35,8%	35,9%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	1,9%	9,0%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

W 2024 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wygenerowała 378 mln zł przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej mimo zachowania stabilnych nakładów na realizowane i przyszłe inwestycje deweloperskie, dostosowanych do aktualnej i prognozowanej sytuacji rynkowej. W ocenie Zarządu Spółki jest to wynik bardzo dobry, świadczący o zdrowym modelu biznesowym Grupy.

Wzrost tej pozycji przepływów, w porównaniu do 2023 roku, wynika ze zwiększonej sprzedaży i uzyskaniu wysokich wpływów od klientów, pozyskiwanym dzięki planowej i terminowej realizacji projektów deweloperskich. Było to efektem rekordowej ilości sprzedanych lokali w 2024 roku. Należy zauważyć

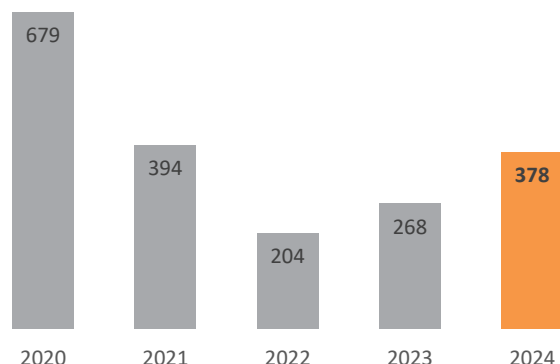
ponadto, że w 2024 roku ilość przychodów przyszłych okresów wzrosła o 141 mln zł.

Na poziomie działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała wypływ gotówki netto w wysokości 73 mln zł, co było związane głównie z inwestycjami w Grupie Euro Styl realizującej dwa projekty deweloperskie w formie Joint Venture. W 2024 roku Grupa wykazała znaczny wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 231 mln zł, wynikający przede wszystkim z wypłaty pozostałej części dywidendy z zysku za 2023 rok w wysokości 168 mln zł oraz dywidendy zaliczkowej za 2024 rok w kwocie 155 mln zł. Jednocześnie zwiększone zostało zadłużenie z tytułu obligacji o 90 mln zł.

łącznie, w 2024 roku stan skonsolidowanych środków pieniężnych Grupy zwiększył się o 75 mln zł do poziomu 361 mln zł.

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

mln PLN



2.2.1 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI

WYBRANE DANE Z BILANSU DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	31.12.2024	Udział w sumie bilansowej	31.12.2023	Zmiana r/r
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	449 328	13%	472 613	(5)%
Pożyczki udzielone długoterminowe	154 500	4%	462 337	(67)%
Inne aktywa trwałe	56 153	2%	67 260	(17)%
Aktywa trwałe razem	659 981	19%	1 002 210	(34)%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2 124 970	60%	2 050 861	4%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	56 472	2%	52 790	7%
Należności z tytułu podatku dochodowego	48 425	1%	0	n/d
Pozostałe aktywa obrotowe	22 525	1%	74 836	(70)%
Pożyczki udzielone	360 750	10%	0	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	272 189	8%	116 462	134%
Aktywa obrotowe razem	2 885 331	81%	2 294 949	26%
AKTYWA RAZEM	3 545 312	100%	3 297 159	8%
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 798	1%	25 698	<1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	276 458	8%	271 558	2%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 168 068	33%	1 070 909	9%
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 470 324	41%	1 368 165	7%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	580 095	16%	550 872	5%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 494 893	42%	1 378 122	8%
Zobowiązania razem	2 074 988	59%	1 928 994	8%
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 545 312	100%	3 297 159	8%

Suma bilansowa Spółki wzrosła na przestrzeni 2024 roku o 8% do wartości 3 545 mln zł. Większość aktywów Spółki stanowiły zapasy, których wartość na koniec 2024 roku

wyniosła 2 125 mln zł i kształtowała się na poziomie 4% wyższym w stosunku do roku porównawczego. Pożyczki

(udzielone wyłącznie do spółek zależnych) w roku 2024 zwiększyły się o 11% i wyniosły 515 mln zł.

Struktura pasywów Spółki nie zmieniła się istotnie w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku. Kapitały własne, stanowiące 41% sumy bilansowej, pomimo wypłaty pozostałej części dywidendy za rok 2023 (w kwocie 168 mln zł) oraz dywidendy zaliczkowej za rok 2024 (w kwocie 155 mln zł) na dzień 31 grudnia 2024 pozostały na zbliżonym poziomie jak rok wcześniej i wyniosły 1 470 mln zł. Zobowiązania długoterminowe Spółki oscylowały na poziomie 580 mln zł i w stosunku do

poprzedniego roku wzrosły o 5%. W ich skład wchodziły przede wszystkim wyemitowane przez Spółkę obligacje o wartości 510 mln zł. Zobowiązania krótkoterminowe były na poziomie zbliżonym do 2023 roku i wyniosły 1 495 mln zł. Suma wyemitowanych przez Spółkę obligacji na koniec 2024 roku wzrosła w porównaniu z końcem roku poprzedniego o 90 mln zł przy jednoczesnym braku zadłużenia z tytułu kredytów bankowych.

Korzystna struktura bilansu Spółki znajduje odzwierciedlenie w zaprezentowanych poniżej wartościach wskaźników płynności i zadłużenia.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI	FORMUŁA	31.12.2024	31.12.2023
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	4,55	5,71
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,20	0,61
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne/ zobowiązania krótkoterminowe*)	0,20	0,08

*) Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI	FORMUŁA	31.12.2024	31.12.2023
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	41,5%	41,5%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	141,1%	141,0%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	58,5%	58,5%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	41,5%	38,0%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe – środki pieniężne*) / kapitały własne	23,9%	30,6%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

Wszystkie prezentowane powyżej wskaźniki płynności oraz zadłużenia utrzymują się na dobrym, bezpiecznym poziomie, który jest zarządzany przez kierownictwo Spółki. Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2024

roku posiada dostępne, niewykorzystane linie kredytowe w wysokości 625 mln zł w pięciu największych bankach w Polsce.

2.3 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI I MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH W SPÓŁCE I GRUPIE

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Spółki z Grupy, realizując projekty deweloperskie, zamierzają finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, emisji dłużnych papierów wartościowych przez Spółkę Dom Development S.A., kredytów bankowych, a także z wpłat klientów na poczet zakupionych lokali. Zarząd Spółki kieruje swoje działania ku temu, aby struktura zapadalności emitowanych dłużnych papierów wartościowych i kredytów bankowych była dostosowana przede wszystkim do cyklu długości realizacji projektów deweloperskich, ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie Grupy.

Zdolność Grupy do realizacji zamierzeń inwestycyjnych potwierdziła się w 2024 roku. Zarząd Spółki zdołał pogodzić wypłatę zaliczkowej dywidendy w kwocie

155 mln zł z utrzymaniem wysokiego stanu gotówki i niewielkim zadłużeniem odsetkowym netto. Na dzień 31 grudnia 2024 roku Dom Development S.A. (i jego Grupa) posiada znaczne zasoby finansowe oraz cieszy się bardzo dobrą opinią wśród banków i obligatariuszy, co przekłada się na wysoką dostępność atrakcyjnego finansowania zewnętrznego.

Zarząd Spółki wywiązał się z wcześniejszych deklaracji, dotyczących zwiększenia dywersyfikacji rynkowej działalności Grupy, zakładającej dalszą ekspansję na rynek krakowski, utrzymanie skali działalności w Warszawie oraz dynamiczny rozwój spółek zależnych, operujących w Trójmieście i we Wrocławiu. W nadchodzącym roku Zarząd Spółki zamierza kontynuować tę strategię i należy spodziewać się dalszego zwiększania udziału podmiotów zależnych w sprzedaży Grupy. Kluczowym dla osiągnięcia tych zamierzeń jest efektywne pozyskiwanie nowych gruntów do banku ziemi, który w 2024 roku osiągnął

poziom ponad 19 tysięcy lokali, co umożliwia 5-letnią sprzedaż.

W 2023 roku Spółka rozpoczęła realizację budowy osiedla mieszkaniowego (397 lokali) dla profesjonalnego inwestora instytucjonalnego z segmentu PRS (Private Rental Sector – najem instytucjonalny). Budowa realizowana jest na gruncie, który Spółka sprzedała temu inwestorowi w 2022 roku, a w 2024 roku zostało przekazanych tam 300 lokali.

W 2024 roku rosła również skala działalności spółek wykonawczych wchodzących w skład Grupy - Dom Construction Sp. z o.o. i Euro Styl Construction Sp. z o.o. Zarząd Spółki oczekuje, że w kolejnych latach własne

generalne wykonawstwo pozostanie dominującym sposobem realizacji inwestycji Grupy, nie wyklucza jednak korzystania także z zewnętrznych generalnych wykonawców na rynkach lokalnych, o ile ich oferta będzie konkurencyjna.

W ocenie Zarządu Spółki, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. ma wszelkie zasoby i możliwości dla realizacji swoich zamierzeń inwestycyjnych, które formułowane są w oparciu o wieloletnie doświadczenie Spółki i Grupy.

2.4 INFORMACJE O KREDYTACH I OBLIGACJACH ORAZ POZOSTAŁYCH ZOBOWIĄZANIACH

2.4.1 ZACIĄgniĘTE I WYPOWIEDZIANE UMOWY DOTYCZĄCE KREDYTÓW

W dniu 27 maja 2024 roku, pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A, został zawarty aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny z dnia 21.12.2023 roku. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 50 000 tys. zł na 60 000 tys. zł.

6 grudnia 2024 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 5 do umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku, z późniejszymi zmianami. Na podstawie tego aneksu wysokość kredytu została zwiększona z kwoty 200 000 tys. zł na 230 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do niezmienionej wysokości 50 000 tys. zł.

W dniu 12 grudnia 2024 roku, pomiędzy Bankiem Millennium S.A. i Dom Development S.A, został zawarty aneks do umowy o linię wielowalutową z dnia 18 grudnia 2019 roku, z późniejszymi zmianami. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 60 000 tys. zł na 85 000 tys. zł., a okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 17 grudnia 2026 roku.

Na dzień 31.12.2024 Grupa nie zaciągnęła żadnych kredytów oraz nie skorzystała z dostępnych linii kredytowych w wysokości 625 mln zł.

Szczegółowe informacje dotyczące kredytów zaprezentowane są w nocie 7.18 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2024.

2.4.2 OBLIGACJE

Spółka posiada dwie umowy dotyczące emisji obligacji.

Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K. Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

Umowa z mBank S.A.

Na podstawie umowy, zawartej 7 lutego 2023 roku, Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej

jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Zgodnie z umową, obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od dnia podpisania Umowy Emisyjnej. Limit Programu ma charakter odnawialny.

- Emisja obligacji

W dniu 5 grudnia 2024 roku Spółka wyemitowała 140 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM20512229 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 5 grudnia 2029 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM20512229 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,40%. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel

emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

- Wykup obligacji w terminie

W dniu 12 grudnia 2024 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 50 000 obligacji na okaziciela serii DOMDET3121224 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. zł.

Na dzień 31.12.2024 Spółka prezentuje wartość

wyemitowanych obligacji jako część długoterminową w wysokości 510 mln zł oraz część krótkoterminową w wysokości 100 mln zł.

Szczegółowe informacje dotyczące wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez spółki wchodzące w skład Grupy obligacji zaprezentowane są w nocie 7.19 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2024.

2.4.3 ZACIĄGNIĘTE I WYPOWIEDZIANE UMOWY DOTYCZĄCE POŻYCZEK

W 2024 roku spółki wchodzące w skład Grupy nie zaciągały ani nie wypowiedziały umów pożyczek z podmiotami spoza Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka nie posiadała żadnych pożyczek. W 2024 roku Spółka nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.

2.4.4 UDZIELONE POŻYCZKI

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY W 2024 ROKU				
PODMIOT OTRZYMUJĄCY	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	KWOTA POŻYCZKI (tys. zł)	OPROCENTOWANIE
POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.				
Dom Development Kraków 1 Sp. z o.o.*	01.03.2024	31.12.2024	25	WIBOR 6M + 4%
POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ EURO STYL S.A.				
Apartamenty Las Jastarnia Sp. z o.o.	10.07.2024	30.11.2026	2 000	WIBOR 6M+2,3%
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	17.01.2024	31.01.2026	1 000	WIBOR 6M+2,3%
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	24.10.2024	30.11.2026	500	WIBOR 6M+2,3%
GGI Dolne Miasto Sp. z .o.o.	27.02.2024	30.11.2026	800	WIBOR 6M+2,3%
GGI Dolne Miasto Sp. z .o.o.	25.03.2024	30.11.2026	1 000	WIBOR 6M+2,3%
GGI Dolne Miasto Sp. z .o.o.	27.05.2024	30.11.2026	1 000	WIBOR 6M+2,3%
GGI Dolne Miasto Sp. z .o.o.	24.07.2024	30.11.2026	500	WIBOR 6M+2,3%
GGI Dolne Miasto Sp. z .o.o.	21.08.2024	30.11.2026	1 000	WIBOR 6M+2,3%
GGI Dolne Miasto Sp. z .o.o.	26.09.2024	30.11.2026	1 000	WIBOR 6M+2,3%
GGI Dolne Miasto Sp. z .o.o.	31.10.2024	30.11.2026	3 000	WIBOR 6M+2,3%
Bysewska Sp. z o.o.	01.07.2024	01.07.2029	49 200	WIBOR 6M+2,5%
Bysewska Sp. z o.o.	13.08.2024	30.11.2026	200	WIBOR 6M+2,5%
Bysewska Sp. z o.o.*	29.07.2024	07.01.2025	11 070	WIBOR 6M+2,5%
Doki V Sp. z o.o.	12.07.2024	31.12.2029	25 000	WIBOR 6M+2,5%
Doki V Sp. z o.o.	12.07.2024	28.02.2025	2 875	WIBOR 6M+2,5%

* na dzień 31 grudnia 2024 roku pożyczki zostały spłacone.

Informacja o pożyczkach udzielonych w 2024 roku przez spółki wchodzące w skład Grupy została zaprezentowana w tabeli powyżej.

2.4.5 UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA

Spółka Dom Development S.A. w 2024 roku nie otrzymała ani nie udzieliła żadnych poręczeń.

2.4.6 UDZIELONE I OTRZYMANE GWARANCJE

GWARANCJE UDZIELONE W 2024 ROKU NA ZLECENIE SPÓŁEK Z GRUPY

PODMIOT UDZIELAJĄCY	PODMIOT OTRZYMUJĄCY	RODZAJ GWARANCJI	KWOTA GWARANTOWANA (tys. zł)
Dom Development S.A.	Inwestycja 2016	Bankowa	5 242
Dom Development S.A.	Sp z o.o.	Bankowa	6 500
Dom Development S.A.	AFI Łazurowa	Ubezpieczeniowa	9 569
Dom Development S.A.	Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	3 267
Dom Development S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Bemowo	Ubezpieczeniowa	696

GWARANCJE OTRZYMANE W 2024 ROKU PRZEZ SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY

PODMIOT UDZIELAJĄCY	PODMIOT OTRZYMUJĄCY	RODZAJ GWARANCJI	KWOTA GWARANTOWANA (tys. zł)
mBank S.A.	Dom Development S.A.	Bankowa	8 058
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	15
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	14
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	11
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Bankowa	35
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Bankowa	43
ALIOR BANK S.A.	Dom Construction Sp. z o.o.	Bankowa	712
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Dom Construction Sp. z o.o.	Bankowa	779
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Dom Construction Sp. z o.o.	Bankowa	1 870
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Dom Construction Sp. z o.o.	Bankowa	5 187
Credit Agricole	Dom Construction Sp. z o.o.	Bankowa	581
ING Bank Śląski S.A.	Dom Construction Sp. z o.o.	Bankowa	260
mBank S.A.	Dom Construction Sp. z o.o.	Bankowa	261
Santander Bank Polska S.A.	Dom Construction Sp. z o.o.	Bankowa	532
SOCIETE GENERALE Sp. Akcyjna Oddział w Polsce	Dom Construction Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	500
TU UNIQUA S.A.	Dom Construction Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	246
UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A.	Dom Construction Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	116

2.4.7 ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE

Spółka oraz jej podmioty zależne wchodzące w skład Grupy nie posiadały istotnych pozycji pozabilansowych.

2.5 WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W 2024 roku Spółka wyemitowała 100 000 akcji zwykłych na okaziciela (50 000 akcji serii AJ, 50 000 akcji serii AK) o wartości nominalnej 1,00 złoty każda. Przedmiotowe emisje nastąpiły w drodze subskrypcji prywatnej w wyniku realizacji zobowiązań wynikających z Programu V i VII Opcji Menedżerskich dla Pana Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu oraz Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu Dom Development S.A., które zostały

szczegółowo opisane w nocie 4.9 niniejszego sprawozdania. Środki pozyskane z przedmiotowej emisji akcji posłużyły finansowaniu bieżącej działalności Spółki. W 2024 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 140 000 tys. zł. Informacje na temat tej emisji zawarte są w nocie 2.4.2. niniejszego sprawozdania. Środki z emisji obligacji posłużyły finansowaniu bieżącej działalności Spółki.

2.6 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółki wchodzące w skład Grupy (lub jednostki od nich zależne) z podmiotami powiązanymi zawarte były na warunkach rynkowych.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 7.43 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku.

2.7 UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY

W roku obrotowym 2024 spółki wchodzące w skład Grupy nie zawarły żadnych znaczących umów z podmiotami spoza Grupy za wyjątkiem opisanych poniżej.

2.8 UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI

- BYSEWSKA Sp. z o.o.

W dniu 2 lipca 2024 roku spółka Euro Styl S.A. podpisała ze spółką Activa JJ Sp. z o.o. umowę inwestycyjną, dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci inwestycji mieszkaniowej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie kilkudziesięcioma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz kilkudziesięcioma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z niezbędną infrastrukturą. Zakres obejmuje w szczególności zaprojektowanie, sfinansowanie, budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w ramach wyżej opisanej inwestycji (ok. 550 jednostek mieszkalnych). W tym celu utworzona została spółka Bysewska Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2024 roku każdy ze współwłaścicieli posiada 50 % udziałów.

- DOKI V Sp. z o.o.

W dniu 12 lipca 2024 roku spółka Euro Styl S.A. podpisała z Grupą Torus Sp. z o.o. S.K.A. reprezentowaną przez Torus Sp. z o.o. (zarejestrowaną w Gdańsku),

dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w postaci inwestycji mieszkaniowej, polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z niezbędną infrastrukturą oraz inwestycją towarzyszącą (o ile wystąpi). Zakres projektu obejmuje w szczególności zaprojektowanie, sfinansowanie, budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych (oraz usługowych) w ramach wyżej opisanych nieruchomości (ok. 550 jednostek mieszkalnych i usługowych).

W tym celu utworzona została spółka DOKI V Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2024 roku każdy ze współwłaścicieli posiada 50 % udziałów.

Szczegółowe informacje na temat powyższych umów zostały szczegółowo opisane z nocie 7.39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku.

2.9 INWESTYCJE KAPITAŁOWE SPÓŁKI I GRUPY

OKREŚLENIE GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ORAZ NIERUCHOMOŚCI, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH DOKONANYCH POZA GRUPĄ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH ORAZ OPIS METOD ICH FINANSOWANIA

Dom Development S.A. oraz pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy nie prowadzą działalności inwestycyjnej, która polegałaby na lokowaniu środków finansowych w instrumenty finansowe, papiery wartościowe oraz wartości niematerialne i prawne. Nieruchomości nabywane przez Spółkę i pozostałe podmioty wchodzące w skład Grupy są

ściśle powiązane z działalnością operacyjną i nie mają charakteru inwestycji kapitałowych, w związku z czym prezentowane są w aktywach Spółki i Grupy jako składnik zapasów, a środki przeznaczone na ich finansowanie wykazywane są w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej.

3 SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU



3.1 INFORMACJE OGÓLNE

BP-1 OGÓLNA PODSTAWA SPORZĄDZENIA OŚWIADCZEŃ DOTYCZĄCYCH ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Sprawozdanie ma zastosowanie do łańcucha wartości na wyższym i niższym szczeblu (upstream i downstream) Grupy. Łańcuch wartości obejmuje dostawców, producentów i podwykonawców Grupy i ich działalność związaną z dostarczaniem Grupie surowców, materiałów i usług oraz klientów i użytkowników końcowych korzystających z produktów dostarczanych przez Grupę (niższy szczebel łańcucha wartości). Szczegółowy opis łańcucha wartości znajduje się w rozdziale SBM-1 niniejszego sprawozdania.

Formalną podstawą sporządzenia niniejszego sprawozdania jest ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.), która implementuje wytyczne Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r., w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 537/2014, dyrektywy 2004/109/WE, dyrektywy 2006/43/WE oraz dyrektywy 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (Dz. U. UE. L. z 2022 r. Nr 322, str. 15) (Corporate Sustainability Reporting Directive – Dyrektywa CSRD). Dyrektywa ta została wdrożona do krajowego porządku prawnego poprzez przepisy zawarte w ustawie z dnia 6 grudnia 2024 r. o zmianie ustawy o rachunkowości, ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2024 r. poz. 1863).

Raport został poddany weryfikacji zewnętrznej, która została przeprowadzona przez uprawniony podmiot zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacji Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju 3002PL - Usługa atestacyjna dająca ograniczoną pewność w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju („KSUA 3002PL”) oraz odpowiednio z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) - Usługi atestacyjne inne niż badania i przeglądy

historycznych informacji finansowych („KSUA 3000 (Z)”) przyjętymi uchwałami Krajowej Radę Biegłych Rewidentów.

W raporcie skorzystano z możliwości zastosowania zwolnienia z prezentacji danych porównawczych (za wyłączeniem Taksonomii, gdzie prezentacja tych danych jest obowiązkowa). Dane porównawcze nie podlegały atestacji.

W raporcie nie skorzystano z możliwości pominięcia informacji niejawnych i szczególnie chronionych oraz informacji dotyczących własności intelektualnej, know-how lub wyników innowacji.

Podczas przygotowania raportu nie korzystano ze zwolnienia z obowiązku ujawniania informacji dotyczących oczekiwanych wydarzeń lub spraw będących przedmiotem toczących się negocjacji.

Wyniki dialogu z interesariuszami przeprowadzonego podczas analizy podwójnej istotności zostały przedstawione Zarządowi spółki oraz Radzie Nadzorczej.

W przypadku, gdy w Grupie są określone cele, działania czy mierniki, które nie są zdefiniowane zgodnie z ESRS zostało to wprost wskazane. Ponadto, tam, gdzie to konieczne, została dodana informacja, jakie kroki zostały podjęte, aby tę zgodność uzyskać w przyszłości.

Konsolidacja

Informacje, dane oraz wskaźniki i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu odnoszą się do Grupy, chyba że wskazano inaczej. Sprawozdanie obejmuje informacje na temat zrównoważonego rozwoju dotyczące Grupy za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku. Zakres konsolidacji w niniejszym sprawozdaniu jest taki sam, jak w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. Sprawozdanie na temat zrównoważonego rozwoju jest sporządzane w cyklu rocznym.

BP-2 UJAWNIANIE INFORMACJI W ODNIESIENIU DO SZCZEGÓLNYCH OKOLICZNOŚCI

W roku 2024 nie wystąpiły szczególne okoliczności, które miałyby wpływ na przygotowanie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

Na podstawie wytycznych ESRS¹ przyjęto poniższe horyzonty czasowe:

- Perspektywa krótkoterminowa – perspektywa biznesowa = 1 rok
- Perspektywa średnioterminowa – perspektywa modelu biznesowego (odpowiada długości planowania, realizacji i sprzedaży inwestycji) = 2-3 lata
- Perspektywa długoterminowa – perspektywa planowania = 3 – 6 lat

Ze względu na specyfikę branży, dla Grupy perspektywa czasowa wynosząca powyżej trzech lat zawsze stanowi perspektywę długoterminową. Jest to okres wybiegający poza standardowe kroki realizowane przy danej inwestycji, tj.: jej planowanie, realizację oraz okres sprzedaży.

Przyjęcie perspektywy 3-letniej nie zwalnia spółek Grupy z myślenia o takich zagadnieniach jak ryzyka klimatyczne, cykl życia budynków czy wdrażanie GOZ, których wystąpienie na przestrzeni dłuższej niż trzy lata jest dla Grupy oczywiste oraz uwzględniane przy analizie wpływów, ryzyk i szans Grupy. Niemniej możliwe i planowane w tym zakresie działania nadal wdrażane są w okresie do trzech lat

– a zatem wciąż w perspektywie maksymalnie średnioterminowej. Określone przez Grupę horyzonty czasowe zostały wykorzystane podczas badania ryzyk i przy ocenie istotności finansowej. Grupa nie wskazuje w sprawozdaniu mierników obejmujących danych dotyczących łańcucha wartości na wyższym lub niższym szczeblu oszacowanych z wykorzystaniem źródeł pośrednich. Grupa nie wskazuje również mierników ilościowych i kwot pieniężnych, które podlegają wysokiemu poziomowi niepewności.

Grupa nie ujawnia w raporcie informacji na podstawie innych przepisów lub ogólnie przyjętych interpretacji i standardów dot. sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Niniejszy raport jest pierwszym raportem Grupy sporządzonym w oparciu o standardy ESRS, a przedstawione dane dotyczą wyłącznie roku sprawozdawczego 2024, z wyjątkiem wymaganych danych porównawczych z obszaru ujawnień związanych z art. 8 rozporządzenia 2020/852.

Grupa w 2024 roku pomija dane na podstawie możliwych wyłączeń wskazywanych w Dodatku C do ESRS 1 (poniżej).

	Wymóg dotyczący ujawniania informacji	Pełna nazwa wymogu dotyczącego ujawniania informacji	Data stopniowego wprowadzania lub wejścia w życie (w tym pierwszy rok)	Czy będzie zastosowane?
ESRS 2	SBM-1	Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości	Jednostka podaje informacje określone w ESRS 2 SBM-1 pkt 40 lit. b) (podział całkowitych przychodów według znaczących sektorów ESRS) oraz 40 lit. c) (wykaz dodatkowych znaczących sektorów ESRS) począwszy od daty rozpoczęcia stosowania określonej w akcie delegowanym Komisji, który ma zostać przyjęty na podstawie art. 29b ust. 1 akapit trzeci pkt (ii) dyrektywy 2013/34/UE.	NIE
ESRS 2	SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS 2 SBM-3 pkt 48 lit. e) (przewidywane skutki finansowe) w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju. Jednostka może spełnić wymogi określone w ESRS 2 SBM-3 pkt 48 lit. e), dokonując jedynie ujawnień informacji jakościowych przez pierwsze trzy lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju, jeżeli przygotowanie ujawnień informacji ilościowych jest niewykonalne.	TAK
ESRS E1	E1-6	Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć punkty danych dotyczące emisji dwutlenku węgla zakresu 3 i całkowitych emisji gazów cieplarnianych w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS E1	E1-9	Przewidywane skutki finansowe wynikające	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS E1-9 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego	TAK

¹ ESRS – Europejskie Standardy Raportowania Niefinansowego

		z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem	zrównoważonego rozwoju. Jednostka może spełnić wymogi ESRS E1-9, dokonując jedynie ujawnień informacji jakościowych przez pierwsze trzy lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju, jeżeli przygotowanie ujawnień informacji ilościowych jest niewykonalne.	
ESRS E2	E2-6	Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS E2-6 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju. Z wyjątkiem informacji określonych w pkt 40 lit. b) dotyczących wydatków operacyjnych i nakładów inwestycyjnych poniesionych w okresie sprawozdawczym w związku z poważnymi incydentami i złożami jednostka może spełnić wymogi określone w ESRS E2-6, dokonując jedynie ujawnień informacji jakościowych przez pierwsze trzy lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	Nie dotyczy
ESRS E3	E3-5	Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS E3-5 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju. Jednostka może spełnić wymogi ESRS E3-5, dokonując jedynie ujawnień informacji jakościowych przez pierwsze trzy lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS E4	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć informacje określone w wymogach dotyczących ujawniania informacji ESRS E4 przez pierwsze dwa lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS E4	E4-6	Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS E4-6 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju. Jednostka może spełnić wymogi ESRS E4-6, dokonując jedynie ujawnień informacji jakościowych przez pierwsze trzy lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS E5	E5-6	Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS E5-6 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju. Jednostka może spełnić wymogi ESRS E5-6, dokonując jedynie ujawnień informacji jakościowych przez pierwsze trzy lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S1	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć informacje określone w wymogach dotyczących ujawniania informacji ESRS S1 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	NIE
ESRS S1	S1-7	Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki	Jednostka może pominąć zgłaszanie wszystkich punktów danych zawartych w niniejszym wymogu dotyczącym ujawniania informacji w pierwszym roku sporządzania jej sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	NIE
ESRS S1	S1-8	Zakres rokowań zbiorowych i dialogu społecznego	Jednostka może pominąć niniejszy wymóg dotyczący ujawniania informacji w odniesieniu do własnych pracowników w krajach nienależących do EOG w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	Nie dotyczy
ESRS S1	S1-11	Ochrona socjalna	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS S1-11 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK

ESRS S1	S1-12	Osoby z niepełnosprawnościami	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS S1-12 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	Nie dotyczy
ESRS S1	S1-13	Szkolenia i rozwój umiejętności	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS S1-13 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S1	S1-14	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Jednostka może pominąć punkty danych dotyczące przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą oraz liczby dni niezdolności do pracy z powodu urazów, wypadków, ofiar śmiertelnych i złego stanu zdrowia związanego z pracą w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S1	S1-14	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Jednostka może pominąć sprawozdawczość w zakresie osób niebędących pracownikami w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	NIE
ESRS S1	S1-15	Równowaga między życiem zawodowym a prywatnym	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS S1-15 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S2	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć informacje określone w wymogach dotyczących ujawniania informacji ESRS S2 przez pierwsze dwa lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S3	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć informacje określone w wymogach dotyczących ujawniania informacji ESRS S3 przez pierwsze dwa lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S4	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć informacje określone w wymogach dotyczących ujawniania informacji ESRS S4 przez pierwsze dwa lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK

W niniejszym raporcie nie są publikowane informacje o antycypowaniu skutków wynikających z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych możliwości związanych z klimatem. Raport nie zawiera mierników obejmujących dane dotyczące łańcucha wartości na wyższym lub niższym szczeblu, oszacowanych z wykorzystaniem źródeł pośrednich (emisje z zakresu 3). Ze względu

na opóźnienia w funkcjonowaniu Rejestru Gwarancji Pochodzenia (GP), ilość nabywanej na rynku energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych jest określana na podstawie danych z otrzymanych faktur lub oświadczeń dostawców. Niepewności podlegają także szacunki dotyczące przyszłości, np. wycena przyszłych przepływów pieniężnych Grupy.

GOV -1 ROLA ORGANÓW ADMINISTRUJĄCYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

Skład Zarządu

Skład osobowy Zarządu Dom Development S.A. (dalej: „Spółka”) jest zróżnicowany pod względem wieku, kierunku wykształcenia oraz doświadczenia zawodowego. Pozwala to osiągnąć wielowymiarową perspektywę, w tym w kompleksowe spojrzenie na kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem.

Przez 10 miesięcy 2024 roku w Zarządzie Spółki zasiadało 5 osób – 4 mężczyźni (80%) i 1 kobieta (20%). W ciągu ostatnich dwóch miesięcy 2024 roku w Zarządzie Spółki zasiadało 5 mężczyzn. Zarząd składał się z 5 członków wykonawczych (100%). W Zarządzie nie ma członków nie wykonawczych. Wszyscy Członkowie Zarządu byli od wielu lat związani z Grupą, a o ich powołaniu

w skład organu decydowały wiedza i umiejętności. W skład Zarządu Dom Development S.A. w 2024 roku wchodziły osoby z wykształceniem prawniczym, ekonomicznym oraz z zakresu zarządzania nieruchomościami. Wszyscy Członkowie Zarządu Spółki posiadali wieloletnie doświadczenie w branży deweloperskiej, zarówno na rynku polskim, jak i za granicą. Reprezentantem osób świadczących pracę jest Prezes Zarządu, który odpowiada za Dział HR.

Zgodnie z ogłoszoną w dniu 28 czerwca 2022 roku strategią ESG DOM 2030, Zarząd Dom Development S.A. dąży, we współpracy z większościowym akcjonariuszem, do zwiększenia udziału kobiet do poziomu co najmniej 30% od 2026 roku w odniesieniu do Zarządu Dom Development S.A. Od marca 2025 roku udział kobiet w Zarządzie Spółki będzie wynosić 40%.

Informacje dotyczące ról i obowiązków organów administrujących, zarządzających i nadzorczych wskazane zostały w rozdziale GOV-2 niniejszego sprawozdania.

W 2024 r. skład Zarządu Dom Development S.A. przedstawiał się następująco:



Jarosław Szanajca
Prezes Zarządu

Prezes Zarządu kierował pracami Zarządu oraz koordynował prace pozostałych Członków Zarządu.

Do jego głównych zadań należało:

- nadzór nad poprawnością realizacji działalności operacyjnej i finansowej Spółki,
- wyznaczanie polityki handlowej i produktowej Spółki,
- nadzór nad polityką marketingową i promocyjną,
- zatwierdzanie założeń polityki zarządzania pracownikami, w szczególności obsadzania ważnych stanowisk kierowniczych w Spółce i podmiotach z nią powiązanych,
- nadzór właścicielski nad spółkami zależnymi,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej i regulaminów wewnętrznych Spółki.

W 2024 roku, Prezes Zarządu nadzorował następujące jednostki organizacyjne Spółki: Dział Sprzedaży, Dział Marketingu – oba do czasu

powołania na członka Zarządu Grzegorza Smolińskiego oraz Dział HR, Dział Administracji, Dział Prawny, Dział Risk Management, Assurance i Compliance, Dział Infrastruktury, Koordynatora ds. ESG, Dyrektora ds. Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością, Audytora Wewnętrznego, Inspektora ochrony Danych

Pan Jarosław Szanajca posiada wyższe wykształcenie i tytuł magistra prawa uzyskany na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Pan Jarosław Szanajca posiada 31-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest i pełni funkcję jej Prezesa od 1996 r., tj. od 27 lat.



Leszek Stankiewicz
Wiceprezes Zarządu
CFO

Do głównych zadań Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Finansowego należą:

- ustalanie polityki finansowej Spółki i Spółek zależnych,
- zarządzanie budżetem i planami finansowymi Spółki,
- zarządzanie majątkiem Spółki, zarządzanie gotówką, należnościami i zobowiązaniami,
- kierowanie programem zabezpieczenia przed ryzykiem (organizuje wewnętrzny system kontroli i nadzoru),
- zarządzanie i nadzór nad obszarem zagadnień korporacyjnych, relacji inwestorskich, w tym kontakty z GPW, KDPW i KNF,
- prowadzenie badań i analiz w zakresie kondycji finansowej przedsiębiorstwa, ogólnej sytuacji ekonomicznej i ich wpływu na politykę Spółki, przedstawia ponadto raporty o stanie Spółki.

Odpowiada także za:

- negocjacje i finalizację najważniejszych operacji finansowych, takich jak zaciąganie kredytów, emisję obligacji,
- opracowywanie średnioterminowych planów finansowych Spółki oraz rocznych planów budżetowych.

Wiceprezes Zarządu - Dyrektor Finansowy nadzoruje następujące obszary Spółki: Kontroling Finansowy, Relacje Inwestorskie, Zarządzanie Gotówką, Dział Finansowy, Dział Księgowości,

Sprawozdawczość Finansowa, Dział IT & Data Governance, Dział Aranżacji Wnętrz.

Pan Leszek Stankiewicz posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, jest absolwentem Wydziału Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warszawskiego oraz Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie na kierunku Finanse i Bankowość. Pan Leszek Stankiewicz ma 11-letnie doświadczenie w branży budowlano-deweloperskiej, jego staż pracy w Grupie wynosi 5 lat, w tym 3 lata pełni on funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 29 listopada 2024 roku Pan Leszek Stankiewicz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2025 roku.



**Mikołaj
Konopka**

Członek Zarządu
ds. ESG
Prezes Euro Styl S.A.

Do głównych zadań tego Członka Zarządu należy uczestnictwo w decyzjach Zarządu dotyczących działalności operacyjnej Spółki ze szczególnym uwzględnieniem nadzoru nad spółkami Generalnego Wykonawstwa w Grupie.

Pan Mikołaj Konopka od 2022 r. odpowiada również za kompleksowe zarządzanie obszarem ESG w Grupie Kapitałowej. Pan Mikołaj Konopka posiada wykształcenie wyższe, ukończył studia magisterskie na Wydziale Ekonomicznym Uniwersytetu Gdańskiego i posiada 16-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest i pełni funkcję Członka Zarządu od 5 lat.

Akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu powołał, ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2025 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, dotychczasowego Członka Zarządu Spółki Pana Mikołaja Konopkę na Prezesa Zarządu Spółki.



**Terry
Roydon**

Członek Zarządu

Do głównych zadań tego Członka Zarządu należy uczestnictwo w decyzjach Zarządu dotyczących działalności operacyjnej Spółki ze szczególnym uwzględnieniem procesów zakupu gruntów i procesów inwestycyjnych.

Pan Terry Roydon posiada wyższe wykształcenie, ukończył Uniwersytet Londyński i posiada 53-letnie międzynarodowe doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest od 26 lat, pełniąc funkcję najpierw Członka Rady Nadzorczej, a następnie Członka Zarządu.



Monika Perekitko

Członek zarządu

Do głównych zadań tego Członka Zarządu należało uczestnictwo w decyzjach Zarządu dotyczących działalności operacyjnej Spółki ze szczególnym uwzględnieniem procesów zakupu gruntów i procesów inwestycyjnych

Członek Zarządu nadzorowała następujące jednostki organizacyjne: Dział Nieruchomości, Dział Inwestycji, Dział Wsparcia Inwestycji, Dział Przygotowania Projektów, Dział Nadzoru Inwestorskiego oraz Serwisu Gwarancyjnego oraz Dział Obsługi Klienta.

Pani Monika Perekitko jest absolwentką Międzywydziałowego Studium Gospodarki Przestrzennej w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego. Pani Monika Perekitko posiada 20-letnie doświadczenie w branży nieruchomości. W dniu 29 października 2024 roku Pani Moniki Perekitko złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 29 października 2024 roku.



Grzegorz Smoliński

Członek zarządu

Rada Nadzorcza Spółki powołała, z dniem 29 października 2024 roku, Pana Grzegorza Smolińskiego na Członka Zarządu Spółki. Do głównych zadań Członka Zarządu należy nadzór nad polityką marketingową i promocyjną, wyznaczanie polityki handlowej i produktowej Spółki oraz zapewnienie opieki nad Klientami. Ponadto, jest odpowiedzialny za rozwój działalności Grupy w obszarze kredytów hipotecznych. Ze Spółką związany jest od 27 lat.

Pan Grzegorz Smoliński jest absolwentem

Wyższej Szkoły Ubezpieczeń i Bankowości w Warszawie (obecnie Akademia Finansów i Biznesu Vistula), kierunku Finanse i Bankowość. Ukończył także studia MBA w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Nadzoruje następujące jednostki organizacyjne Spółki: Dział Sprzedaży, Dział Marketingu, Dział Obsługi Klienta polityki handlowej i produktowej Spółki oraz zapewnienie opieki nad Klientami. Ponadto, jest odpowiedzialny za rozwój działalności Grupy w obszarze kredytów hipotecznych. Ze Spółką związany jest od 27 lat.

Pan Grzegorz Smoliński jest absolwentem Wyższej Szkoły Ubezpieczeń i Bankowości w Warszawie (obecnie Akademia Finansów i Biznesu Vistula), kierunku Finanse i Bankowość. Ukończył także studia MBA w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Nadzoruje następujące jednostki organizacyjne Spółki: Dział Sprzedaży, Dział Marketingu, Dział Obsługi Klienta

Powoływanie Zarządu, ocena jego działań, wiedza i kompetencje członków

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki Dom Development S.A. składa się z 4 do 8 Członków, w tym Prezesa, powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu, odpowiedzialnego zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Spółki. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem (posiadającym prokurę samoistną lub jednym z prokurentów posiadających prokurę łączną) albo dwóch prokurentów łącznie.

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Zarząd

jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania Spółki, Zarząd kieruje się nadrzędnym interesem Spółki i przepisami prawa oraz bierze pod uwagę interesy akcjonariuszy, pracowników Spółki i wierzycieli. Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzega zasad profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Członkowie Zarządu Dom Development S.A. oraz członkowie spółek zależnych biorą udział w szkoleniach z zakresu zrównoważonego rozwoju organizowanych m.in. przez Stowarzyszenie Emitentów Giełdowych. Eksperti wewnątrzni i zewnątrzni wspierają Grupę w realizacji raportowania sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz przekazują Grupie wiedzę dotyczącą najnowszych regulacji w obszarze ESG. Zarząd Spółki odpowiada za kwestie dot. zrównoważonego rozwoju Grupy, w tym za ustalenie celów związanych z istotnymi wpływami, ryzykami i szansami oraz przyjęcie strategii zrównoważonego

rozwoju Grupy, zatwierdzenie polityk i procedur z zakresu zrównoważonego rozwoju Grupy oraz monitoruje zgodność działań Grupy z wymogami regulacji w zakresie zrównoważonego rozwoju. Operacyjną działalność członków Zarządu wspiera Koordynator ds. ESG, który funkcjonuje w zgodzie z przyjętą w Grupie w listopadzie 2024 roku Procedurą raportowania niefinansowego i zrównoważonego rozwoju. Procedura ta określa procesy i sposób monitorowania wpływów ryzyk i szans oraz zarządzania nimi, określając jednocześnie procesy nadzorcze dla tego obszaru. Koordynator ds. ESG jest odpowiedzialny za cykliczne przeglądy obszaru ESG, monitorowanie postępów oraz przygotowywanie dla organów nadzorczych rekomendacji dotyczących działań podejmowanych w obszarze zrównoważonego rozwoju, w szczególności w zakresie wpływów ryzyk i szans. W zakresie realizowanej funkcji, Koordynator ds. ESG kieruje pracami Zespołu Raportowania Niefinansowego, współpracując jednocześnie z organami administrującymi, zarządczymi i nadzorczymi. System zarządzania wpływami, ryzykami i szansami wkomponowany jest w wewnętrzny system zarządzania i odpowiada standardom w zakresie kontroli wewnętrznej funkcjonującym w Grupie.

Skład Rady Nadzorczej

Stały nadzór nad działalnością Dom Development S.A. sprawuje Rada Nadzorcza. W okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 następujących Członków:

1. Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej od 17 września 2008 r.

Pan Grzegorz Kiełpsz posiada wykształcenie średnie. W branży deweloperskiej ma 31-letnie doświadczenie. Ze Spółką związany jest od 29 lat, pełniąc funkcję najpierw Wiceprezesa Zarządu, a następnie Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Grzegorz Kiełpsz złożył z dniem 31 grudnia 2024 roku rezygnację z pełnionej funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, pozostając jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki.

2. Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej od 15 marca 2021 r.

Pan Janusz Zalewski posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem SGPiS (Główna Szkoła Planowania i Statystyki – obecnie Szkoła Główna Handlowa w Warszawie). W branży deweloperskiej ma 24-letnie doświadczenie. Ze Spółką związany jest od 25 lat, pełniąc funkcję najpierw Wiceprezesa Zarządu, a następnie Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

3. Dorota Podedworna-Tarnowska –

Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (członek niezależny) od 7 czerwca 2018 r.

Pani Dorota Podedworna-Tarnowska posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentką Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Jest doktorem nauk ekonomicznych. W pracy zawodowej wykorzystuje wiedzę z zakresu ekonomii, finansów, rachunkowości, rewizji finansowej oraz audytu sprawozdań finansowych. Członkiem Rady Nadzorczej Spółki jest od 6 lat.

4. Mark Richard Anthony Spiteri – Członek Rady Nadzorczej od 1 kwietnia 2012 r.

Pan Mark Spiteri posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentem London School of Economics w Londynie. Pan Mark Spiteri posiada 19-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. W Radzie Nadzorczej Spółki pełni funkcję od 12 lat.

5. Philippe Bonavero – Członek Rady Nadzorczej od 15 czerwca 2023

Pan Phillippe Bonavero posiada wyższe wykształcenie prawnicze, jestem absolwentem University of London. Pan Phillippe Bonavero od 2016 r. jest dyrektorem brytyjskiej firmy budowlanej.

6. Anna Maria Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny) od 15 czerwca 2023

Pani Anna Maria Panasiuk posiada wyższe wykształcenie prawnicze, jest absolwentką Uniwersytetu Gdańskiego. Ukończyła studia magisterskie na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego. Jest doktorem nauk prawnych. Pani Anna Maria Panasiuk posiada wieloletnie doświadczenie w zakresie prawa rynku kapitałowego, które zdobyła poprzez obsługę prawną funduszy inwestycyjnych oraz spółek holdingowych. W Radzie Nadzorczej Spółki pełni funkcję od czerwca 2023 r.

7. Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny) od 15 czerwca 2023

Pani Edyta Wojtkiewicz posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentką Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Z racji pełnionych dotychczas funkcji, posiada bogate doświadczenie zawodowe. W Radzie Nadzorczej Spółki pełni funkcję od czerwca 2023 r.

Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej są członkami niewykonawczymi. W 2024 roku w Radzie Nadzorczej Spółki zasiadało 4 mężczyzn (57%) i 3 kobiety (43%). 5 Członków Rady Nadzorczej posiada obywatelstwo polskie, 2 Członków jest obywatelami Wielkiej Brytanii. W skład Rady Nadzorczej wchodzi zarówno osoby posiadające wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedzin zarządzania, rachunkowości i finansów

oraz prawa, jak i osoby posiadające wiedzę i doświadczenie z sektora działania Spółki.

Zasady działania i powoływanie członków Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Ponadto Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje Członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem osobistego uprawnienia Akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki, który uprawniony jest do powoływania i odwoływania połowy Członków Rady Nadzorczej, w tym 1 Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby Członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej), czterech (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz pięciu (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) Członków Rady Nadzorczej. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Rady Nadzorczej. Przynajmniej dwóch Członków Rady Nadzorczej (oraz ich osoby bliskie, w szczególności współmałżonek, zstępni oraz wstępni) powoływanych przez Walne Zgromadzenie powinno spełniać kryteria tzw. Członków Niezależnych, określone w pkt. 7.7. Statutu Spółki. Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki, w tym w zakresie zrównoważonego rozwoju. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub

Komitety Rady Nadzorczej

Komitet Audytu

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki oraz Regulaminu Komitetu Audytu z dnia 5 września 2006 r., zmienionego w dniu 29 grudnia 2006 r., 29 czerwca 2007 r., 3 kwietnia 2008 r., 5 października 2010 r. oraz 31 sierpnia 2023 r.,

stosownymi przepisami prawa.

W 2024 roku odbyło się 14 posiedzeń Rady Nadzorczej. Uczestniczyli w nich także Członkowie Zarządu. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków Niezależnych zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach:

wyrażania zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz Członków Zarządu,

wyrażania zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym ze Spółką, Członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi, wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki zapadały za zgodą większości Członków Niezależnych Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza uwzględnia wpływy, ryzyka i szanse poprzez systematyczne integrowanie tych aspektów w procesie nadzoru nad realizacją strategii Grupy. Podczas tego procesu Rada Nadzorcza ocenia, w jaki sposób wpływy i ryzyka związane ze zrównoważonym rozwojem wpisują się w długoterminowe cele jednostki, reputację oraz relacje z interesariuszami. W procesach zarządzania ryzykiem Rada Nadzorcza monitoruje skuteczność wdrożonych mechanizmów kontrolnych, identyfikację priorytetowych obszarów ryzyka oraz odpowiedź na pojawiające się szanse. Uwzględnia przy tym kompromisy, takie jak wybór między krótkoterminowymi zyskami a długoterminową stabilnością, podejmując decyzje wspierające zrównoważony rozwój Grupy. Regularne raportowanie i współpraca z kadrą zarządzającą umożliwiają skuteczne nadzorowanie tych procesów. Pozostałe aspekty związane z odpowiedzialnością Rady Nadzorczej w zakresie zrównoważonego rozwoju opisane zostały w rozdziale GOV-2.

Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej.

W skład Komitetu Audytu wchodzi trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków, przy czym większość członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodnicząca, są niezależni, w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze

publicznym, tj. Dz. U. 2020, 1415 oraz pkt 7.7 Statutu Spółki. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Jeden z członków Komitetu Audytu ma wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

Obowiązki i uprawnienia Komitetu Audytu zostały określone w Regulaminie Komitetu Audytu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Do zadań Komitetu należą w szczególności:

1. nadzorowanie Zarządu Spółki w zakresie:
 - stosowania się do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku oraz Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;
 - przygotowania informacji finansowych przez Spółkę, w szczególności w odniesieniu do wyboru zasad polityki księgowej, stosowania i oceny skutków nowych przepisów, informacji o sposobie traktowania w sprawozdaniach rocznych szacowanych pozycji, prognoz itd.;
 - stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powoływanych przez Radę Nadzorczą;
2. wydawanie rekomendacji Radzie Nadzorczej Spółki w sprawach dotyczących wyboru i odwoływania biegłego rewidenta;
3. kontrolowanie niezależności i obiektywności biegłego rewidenta, w szczególności pod kątem zmiany biegłego rewidenta oraz poziomu otrzymywanego wynagrodzenia;
4. kontrolowanie skuteczności działania systemu zarządzania ryzykiem;
5. monitorowanie systemu zgodności działania (compliance);
6. kontrolowanie skuteczności działania systemu kontroli wewnętrznej i funkcji audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej;
7. monitorowanie skuteczności działania i adekwatności systemu sygnalistów lub innego systemu zgłaszania nieprawidłowości;
8. ocena prac biegłego rewidenta.

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r., Komitet Audytu działał w składzie:

- Dorota Podedworna-Tarnowska - Przewodnicząca Komitetu Audytu (Członek Niezależny),
- Edyta Wojtkiewicz - Członek Komitetu Audytu (Członek Niezależny),
- Mark Spiteri - Członek Komitetu Audytu.

W 2024 r. Komitet Audytu odbył 6 posiedzeń, na trzech z nich członkowie Komitetu Audytu byli informowani o kwestiach dotyczących raportowania niefinansowego w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.

Komitet Wynagrodzeń

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki oraz Regulaminu Komitetu Wynagrodzeń z dnia 5 września 2006 r., zmienionego w dniu 29 grudnia 2006 r., 5 października 2010 r. oraz 4 października 2023 r., Komitet Wynagrodzeń jest stałym komitetem Rady Nadzorczej. W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzi co najmniej trzech Członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej Członków, przy czym przynajmniej dwóch spośród Członków Komitetu Wynagrodzeń powinno mieć status Niezależnego Członka Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki. Rada Nadzorcza powołuje jednego z Członków Komitetu Wynagrodzeń, będących jednocześnie Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki, na stanowisko Przewodniczącego Komitetu Wynagrodzeń. Każdy z Członków Komitetu Wynagrodzeń może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Obowiązki i uprawnienia Komitetu Wynagrodzeń zostały określone w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Komitetu Wynagrodzeń, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Do zadań Komitetu Wynagrodzeń należą w szczególności:

- okresowa ocena zasad wynagradzania Członków Zarządu i przekazywanie Radzie Nadzorczej odpowiednich rekomendacji w tym zakresie,
- sporządzanie propozycji wynagrodzeń oraz przyznawania dodatkowych świadczeń, w tym w szczególności w ramach programów opcji menedżerskich (zamiennych na akcje w kapitale zakładowym Spółki), poszczególnym Członkom Zarządu Spółki w celu ich rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą,
- przedkładanie projektów polityki wynagrodzeń Spółki.

W spotkaniach Komitetu Wynagrodzeń mogą uczestniczyć, na zaproszenie, członkowie Zarządu,

przedstawiciele biegłego rewidenta oraz dyrektorzy i pracownicy Spółki. W 2024 roku Komitet Wynagrodzeń odbył 7 posiedzeń.

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r., Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

- Dorota Podedworna-Tarnowska - Przewodnicząca Komitetu Wynagrodzeń (Członek Niezależny),
- Anna Maria Panasiuk - Członek Komitetu Wynagrodzeń (Członek niezależny),
- Mark Spiteri - Członek Komitetu Wynagrodzeń.

W 2024 r. Komitet Audytu trzykrotnie był informowany przez audytora finansowego, Członka Zarządu ds. ESG oraz Koordynatora ds. ESG o procesie podwójnej istotności oraz o zidentyfikowanych w tym procesie istotnych wpływach, ryzykach i szansach (por. SBM-3)

Więcej informacji o zakresie obowiązków Komitetów Rady Nadzorczej znajduje się w rozdziale 4 niniejszego sprawozdania.

Wskaźniki różnorodności

Dom Development S.A. od 2022 roku realizuje Politykę różnorodności, mając na uwadze poszanowanie dla różnorodnego, wielokulturowego społeczeństwa oraz kładąc szczególny nacisk na politykę równego traktowania, bez względu m.in. na płeć, wiek, niepełnosprawność, stan zdrowia, rasę, narodowość, pochodzenie etniczne, religię, przekonanie polityczne, przynależność związkową, orientację seksualną, tożsamość płciową, status rodzinny i społeczny, styl życia, stanowisko w Spółce oraz inne przesłanki indywidualizujące daną osobę.

Grupa tworzy miejsca pracy bez dyskryminacji lub niewłaściwych zachowań, które mogłyby godzić w uczciwość lub naruszać poczucie własnej wartości pracowników. Siła Grupy płynie z zaangażowania, doświadczenia, wiedzy i różnorodności pracowników, którzy wnoszą duży wkład w jej rozwój. Wszyscy pracownicy są dla Grupy ważni, a każdy z pracowników stanowi unikalną wartość.

Głównymi celami Polityki różnorodności, są:

- pełne wykorzystanie potencjału pracowników, ich różnorodnych

umiejętności, doświadczeń i talentów w atmosferze szacunku i wsparcia;

- wspieranie realizacji celów strategicznych Spółki poprzez określenie zasad różnorodności wobec członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu oraz pracowników;
- pozyskanie w procesie rekrutacji pracowników posiadających zróżnicowane umiejętności, wykształcenie oraz doświadczenie zawodowe;
- zagwarantowanie niedyskryminującego podejścia w procesach rekrutacji i zarządzania zasobami ludzkimi.

Opis działań wskazanych w Polityce Różnorodności wobec członków Zarządu Spółki oraz członków Rady Nadzorczej dostępny jest pod adresem <https://inwestor.domd.pl>

Do kadry kierowniczej najwyższego szczebla zalicza się Zarząd Dom Development S.A.

Metryki różnorodności w Zarządzie Dom Development S.A.

01.01.2024 – 29.10.2024				
Wiek		liczba	%	
		Kobiety		Mężczyźni
01.01.2024 – 29.10.2024				
Do 30 lat		0	0	0
Od 31 do 50 lat		1	20	1
Powyżej 50 lat		0	0	3
Suma		1	20	4
29.10.2024 – 31.12. 2024				
Wiek		liczba	%	
		Kobiety		Mężczyźni
Do 30 lat		0	0	0
Od 31 do 50 lat		0	0	2
Powyżej 50 lat		0	0	3
Suma		0	0	5

GOV – 2 INFORMACJE PRZEKAZYWANE ORGANOM ADMINISTRUJĄCYM, ZARZĄDZAJĄCYM I NADZORUJĄCYM JEDNOSTKI ORAZ PODEJMOWANE PRZEZ NIE KWESTIE ZWIĄZANE ZE ZRÓWNOWAŻONYM ROZWOJEM

Wysoki poziom istotności kwestii ESG i bardzo szeroki charakter wpływu tych kwestii na działania biznesowe i rozwój Grupy, doprowadził do wyodrębnienia w strukturze organizacyjnej Spółki – Zespołu Raportowania Niefinansowego - komórki organizacyjnej odpowiedzialnej za realizację działań związanych z zagadnieniami środowiskowymi, społecznymi i zarządczymi, odpowiedzialnej również za realizację bieżących założeń i koordynację operacyjną systemu zarządzania zrównoważonym rozwojem w Grupie. Odpowiedzialność każdego organu lub osoby za wpływy, ryzyka i szanse jest odzwierciedlona w zakresie zadań i uprawnień, które posiadają poszczególne jednostki Grupy oraz uwzględniana jest w wewnętrznych regulacjach Grupy.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich obszarach jej działalności, w tym również w zakresie zrównoważonego rozwoju. Nie jest przeprowadzana osobna ocena pod kątem zarządzania kwestiami obszarem ESG, natomiast ocena dotyczy całej działalności, której jednym z filarów jest zrównoważony rozwój. W procesie nadzorowania strategii biznesowej Grupy, w tym również w zakresie zrównoważonego rozwoju, Rada Nadzorcza ocenia długoterminowe i krótkoterminowe czynniki, które mogą wpłynąć na działalność spółki, w tym zmiany rynkowe, regulacyjne oraz technologiczne. Rada Nadzorcza stosuje się do wewnętrznej procedury okresowej oceny transakcji istotnych w rozumieniu ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Rada Nadzorcza wyraża zgodę na zawarcie istotnych transakcji w przypadku braku możliwości zastosowania zwolnień ustawowych oraz wyraża zgodę na zawarcie umów oraz dokonywanie świadczeń przez spółkę i podmioty powiązane na zasadach określonych w stosowanych przepisach oraz w Statucie Spółki. Podczas podejmowania decyzji Rada Nadzorcza uwzględnia wpływy, ryzyka i szanse dotyczące głównych transakcji, analizując wszystkie istotne aspekty danej operacji. Rada Nadzorcza, w ramach nadzoru nad procesami zarządzania, regularnie ocenia skuteczność stosowanych polityk i mechanizmów kontrolnych.

Analizie poddawane są raporty dotyczące identyfikacji i monitorowania kluczowych zagrożeń oraz plany zarządzania kryzysowego. W tym zakresie Rada Nadzorcza rozważa również kompromisy, na przykład między kosztami wdrożenia środków ograniczających ryzyko a potencjalnym wpływem ich braku na działalność spółki.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej jest regularnie informowany o:

- istotnych wpływach, ryzykach i szansach,
- wdrażaniu należytej staranności oraz zgodności z regulacjami,
- wynikach realizacji działań wskazanych w przyjętych strategiach i politykach.

Informacje te przekazywane są przez Członków Zarządu oraz dedykowane osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, zgodność regulacyjną, audyt wewnętrzny i ESG. Działania te pozwalają na monitorowanie zgodności działania Grupy z wymogami regulacji w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz sprawowanie nadzoru nad wpływami, ryzykami i szansami. Częstotliwość przekazywania informacji zależy od charakteru danych oraz wymagań regulacyjnych i wewnętrznych procedur w Grupie. Zazwyczaj raportowanie odbywa się okresowo, jednak w przypadku istotnych zmian lub sytuacji nadzwyczajnych informacje przekazywane są w trybie ad hoc. Informacje przekazuje się w formie sprawozdań finansowych i niefinansowych, analiz ryzyka oraz wyników audytów wewnętrznych. Dodatkowo, na posiedzeniach Komitetu Audytu odbywają się prezentacje na temat skuteczności przyjętych strategii i celów, wdrażanych w ramach zarządzania istotnymi wpływami, ryzykami i szansami.

W 2024 r. Rada Nadzorcza walidowała wyniki analizy podwójnej istotności oraz sprawowała nadzór nad realizacją działań i celów wskazanych w Strategii ESG DOM 2030.

Zarząd

Ze względu na fakt, że kwestie ESG dotyczą wszystkich obszarów funkcjonowania Grupy, od 2022 r. za zagadnienia z tego obszaru odpowiada Członek Zarządu ds. ESG. Zagadnienia dotyczące istotnych wpływów, ryzyk i szans oraz procesów należytej staranności są zgłaszane i konsultowane przez Koordynatora ESG z odpowiedzialnym za dany obszar Członkiem Zarządu w trakcie

systematycznych, bezpośrednich spotkań i bieżących przeglądów.

Zarząd monitoruje postęp w realizacji celów związanych z istotnymi wpływami, ryzykami i szansami poprzez przegląd działań wskazanych w Strategii ESG i wyników działalności. W tym celu analizowane są dane finansowe i niefinansowe, odzwierciedlające stopień realizacji założeń strategicznych. Monitorowanie postępów w realizacji celów odbywa się w ramach cyklicznych przeglądów dokonywanych przy udziale Koordynatora ds. ESG. Zarząd ściśle współpracuje także z osobami odpowiedzialnymi za zgodność regulacyjną, audyt wewnętrzny oraz zarządzanie ryzykiem, aby zapewnić pełny nadzór nad kluczowymi aspektami działalności Grupy. Częstotliwość przekazywania informacji zależy od charakteru danych oraz wymagań regulacyjnych i wewnętrznych procedur w Grupie. Zazwyczaj raportowanie odbywa się kwartalnie, jednak w przypadku istotnych zmian lub sytuacji nadzwyczajnych, informacje przekazywane są na bieżąco. W procesie monitorowania istotną rolę odgrywa także system kontroli wewnętrznej, który umożliwia ocenę efektywności podejmowanych działań oraz identyfikację obszarów wymagających poprawy.

Zarząd, przy podejmowaniu decyzji dotyczących głównych transakcji, rozważa potencjalne kompromisy, takie jak równoważenie korzyści ekonomicznych z możliwymi negatywnymi skutkami społecznymi lub środowiskowymi, dążąc do optymalizacji wartości dla interesariuszy. Zarząd Spółki monitoruje ryzyka związane z obszarem zrównoważonego rozwoju. Zarząd ustala także cele związane z istotnymi wpływami, ryzykami i szansami poprzez określanie strategicznych priorytetów, wprowadzanie odpowiednich polityk oraz nadzór nad ich wdrażaniem.

W 2024 r. Zarząd zajmował się wpływami, ryzykami i szansami, które zostały wskazane jako istotne podczas procesu analizy podwójnej istotności.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej mają dostęp do wiedzy zewnętrznych firm oraz biorą aktywny udział w szkoleniach z zakresu zrównoważonego rozwoju organizowanych przez przedstawicieli Stowarzyszenia Emitentów Giełdowych.

Koordynator ds. ESG

Na poziomie operacyjnym za działania związane ze zrównoważonym rozwojem odpowiada Koordynator ds. ESG, który organizacyjnie i funkcjonalnie podlega bezpośrednio Prezesowi Zarządu Spółki, raportując jednocześnie w zakresie

realizacji i nadzoru nad obszarem zrównoważonego rozwoju do Rady Nadzorczej, za pośrednictwem Komitetu Audytu. W zakresie jego obowiązków znajduje się m.in. koordynacja projektów związanych ze zrównoważonym rozwojem, w tym: gromadzenie i przetwarzanie danych niefinansowych oraz operacyjny nadzór nad realizacją strategii i wynikających z niej, zaplanowanych inicjatyw i działań ESG.

Kadra zarządzająca

Złożoność tematyki i multidyscyplinarny charakter projektów związanych ze zrównoważonym rozwojem sprawiają, że cała kadra zarządzająca, tj. właściciele biznesowi obszarów, angażują się w procesy dotyczące ESG. Zaangażowanie to przejawia się w m.in. poprzez pracę nad rozwojem działań związanych z obszarem zrównoważonego rozwoju, uczestniczenie w pracach nad sprawozdaniem dot. zrównoważonego rozwoju, podejmowanie eksperckiej roli w projektach (np. badanie istotności w badaniu istotności czy analizie i ocenie ryzyk klimatycznych). Kadra zarządzająca organizuje także spotkania, na których omawiane są efekty realizacji konkretnych celów związanych ze zrównoważonym rozwojem oraz ewentualna konieczność wprowadzenia działań korygujących. W procesie tym istotną rolę odgrywa komunikacja pomiędzy różnymi szczeblami zarządzania, dzięki czemu zapewniona pozostaje spójność działań w Grupie.

Struktura zarządzania obszarem ESG w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.

RADA NADZORCZA SPÓŁKI

Nadzór nad realizacją Strategii ESG
Monitorowanie zgodności działania Grupy z wymogami regulacji w zakresie ESG

KOMITET AUDYTU

Walidacja wyników analizy podwójnej istotności
Akceptacja wyboru audytora raportu ESG

ZARZĄD SPÓŁKI

Przyjęcie Strategii ESG
Monitorowanie realizacji Strategii ESG
Zatwierdzanie polityk z zakresu zrównoważonego rozwoju Grupy
Zatwierdzenie raportu ESG

PREZES ZARZĄDU SPÓŁKI

CZŁONEK ZARZĄDU SPÓŁKI ODPOWIEDZIALNY ZA ESG

Doradzanie Zarządowi Spółki w tematach dotyczących ESG
Koordynowanie wdrażania strategii ESG DOM 2030
Wspieranie realizacji celów ESG w Grupie i zapewnienie skutecznego funkcjonowania systemu zarządzania środowiskowego
Nadzór nad wdrażaniem działań i procesów w zakresie ESG
Ustalanie odpowiedzialności i egzekwowanie wykonywania działań z zakresu ESG

CFO SPÓŁKI

Koordynuje działania związane z raportowaniem finansowym, w tym ujawnieniami taksonomicznymi i relacjami inwestorskimi.
Odpowiada za kwestie finansowe w Grupie, przy wsparciu osób odpowiedzialnych za obszar finansowy w spółkach zależnych w Grupie.

PREZESI SPÓŁEK ZALEŻNYCH W GRUPIE

Monitorowanie realizacji lokalnych działań związanych z ESG
Monitorowanie raportowania określonych wskaźników ESG

KOORDYNATOR DS. ESG GRUPY

Koordynuje działania związane z raportowaniem ESG
Koordynuje działania operacyjne w zakresie wdrażania Strategii ESG DOM 2030
Współpracuje z interesariuszami w zakresie ESG
Współpracuje z zewnętrznymi instytucjami i organizacjami eksperckimi działającymi na rzecz ESG

CHIEF RISK AND COMPLIANCE OFFICER („CRCO”) SPÓŁKI

CRCO wspiera swoimi Koordynatora ds. ESG w zakresie działań dotyczących raportowania niefinansowego oraz zarządzania obszarem ESG.
CRCO m.in. koordynuje działania związane z etyką i ładem korporacyjnym, odpowiada za zapewnienie zgodności działania Grupy z wymogami regulacyjnymi oraz zarządzanie ryzykiem. W ramach bieżących działań wspiera przygotowanie i wdrażanie polityk zrównoważonego rozwoju.

ASSURANCE LEAD SPÓŁKI

Kierujący audytem wewnętrznym w Spółce, dokonuje niezależnej oceny adekwatności oraz skuteczności zarządzania ryzykiem, przeprowadzający zadania zapewniające, których celem jest identyfikacja obszarów narażonych na ryzyko i realizujący zadania doradcze w ramach doskonalenia praktyk zarządzania ryzykiem.

GOV – 3 UWZGLĘDNIANIE WYNIKÓW ZWIĄZANYCH ZE ZRÓWNOWAŻONYM ROZWOJEM W SYSTEMACH ZACHĘT

Wynagrodzenia Zarządu

Zgodnie z Polityką Wynagrodzeń ([Polityka Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w Dom Development S.A.](#)), przyjmowaną i aktualizowaną przez Radę Nadzorczą, członkom Zarządu przysługuje:

1. Miesięczne wynagrodzenie stałe adekwatne do wykonywanych obowiązków i kwalifikacji wymaganych przy ich wykonywaniu. Wynagrodzenie stałe jest z góry określone i nie zależy od bieżących wyników Spółki.

Dodatkowo, Członkom Zarządu może przysługiwać:

2. Wynagrodzenie zmienne w postaci premii
 - nie powinno przekraczać 5-krotności wynagrodzenia zasadniczego; jego przyznanie oparte jest o kryteria w zakresie wyników finansowych i niefinansowych, związanych z realizacją strategii Spółki, w szczególności uwzględniające:
 - wysokość zysku brutto przed opodatkowaniem,
 - wysokość zysku netto,
 - inne wskaźniki operacyjne właściwe dla obszaru odpowiedzialności Członka Zarządu
3. Wynagrodzenie w formie instrumentów finansowych przyznawane przez Radę Nadzorczą Spółki.

Poza powyższymi składnikami wynagrodzenia, członkom Zarządu Spółki może być przyznane przez Radę Nadzorczą dodatkowe świadczenie pieniężne lub niepieniężne, w szczególności:

- samochód, telefon komórkowy i komputer przenośny niezbędne w celu sprawowania funkcji,
- pakiet prywatnej opieki medycznej,
- objęcie grupowym ubezpieczeniem pracowniczym na życie,
- objęcie ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej,
- karnety sportowe,
- pokrycie lub refinansowanie kosztów szkoleń, niezbędnych do podnoszenia kwalifikacji.

Realizując powierzone cele, Członkowie Zarządu są zobowiązani przestrzegać przyjętych w Spółce zasad związanych z interesem społecznym:

- przyczynianiem się Spółki do ochrony środowiska,
- podejmowaniem działań nakierowanych na redukcję negatywnych skutków społecznych działalności Spółki i ich likwidowanie,
- dbałością o zapewnienie bezpiecznych i komfortowych warunków pracy pracownikom i kontrahentom Spółki.

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, które może składać się z:

1. wynagrodzenia stałego, które składa się z:
 - wynagrodzenia podstawowego,
 - dodatku z tytułu pełnienia dodatkowych funkcji w komitetach Rady Nadzorczej.

Miesięczny dodatek stały z tytułu pełnienia przez Członków Rady Nadzorczej każdej dodatkowej funkcji ustalany jest procentowo w stosunku do wynagrodzenia podstawowego i wynosi:

- 25% dla Członków pełniących funkcje Przewodniczących komitetów,
- 15% dla Członków niepełniących funkcje Przewodniczących komitetów.

2. świadczeń pozapłatowych.

Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej nie przysługują dodatkowe programy emerytalno-rentowe i programy wcześniejszych emerytur.

W 2024 roku Grupa nie uwzględniała tematyki zrównoważonego rozwoju przy ustaleniu wysokości wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej oraz nie ustaliła celów finansowych powiązanych z celami ESG. Grupa rozważa jednak wprowadzenie komponentu finansowego uzależnionego od realizacji celów ESG jako elementu składowego całkowitego wynagrodzenia.

GOV – 4 OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE NALEŻYTEJ STARANNOŚCI

Podstawowe elementy procesu należytej staranności	Punkty w sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju
Uwzględnienie należytej staranności w rządzeniu, strategii i modelu biznesowym	GOV-2
Współpraca z zainteresowanymi stronami, na które jednostka wywiera wpływ, na wszystkich kluczowych etapach procesu należytej staranności	SBM-3 IRO-1 S1-2 S1-3 S1-14 S1-17 G1-1 G1-2
Identyfikacja i ocena niekorzystnego oddziaływania	SBM-3
Podejmowanie działań w celu ograniczenia zidentyfikowanego niekorzystnego oddziaływania	E1-3 E1-4 E3-2 E4-3 E5-2 S1-1 S1-3 S1-4 S3 G1 G1-3
Monitorowanie skuteczności tych starań i przekazywanie stosownych informacji w tym zakresie	GOV-2 S1-1 S1-2 S1-4 S1-17 G1-3

GOV – 5 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM I KONTROLE WEWNĘTRZNE NAD SPRAWOZDAWCZOŚCIĄ W ZAKRESIE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Rada Nadzorcza Spółki sprawuje nadzór nad procesami: kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, zapewniania zgodności działania oraz systemem audytu wewnętrznego w Grupie, w szczególności za pośrednictwem Komitetu Audytu oraz przedstawia Walnemu Zgromadzeniu ocenę sytuacji działalności Spółki z uwzględnieniem adekwatności i skuteczności działalności tych systemów.

Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne w zakresie zrównoważonego rozwoju są integralnym elementem kultury organizacyjnej i ładu korporacyjnego Grupy oraz są spójne ze strategią dążeniami do najlepszych zdolności operacyjnych, a także zasadami zrównoważonego i odpowiedzialnego biznesu. W ramach tego procesu założenia strategiczne zostają przeniesione na konkretne cele operacyjne. Zarządzanie

operacyjne wiąże się z zarządzaniem ryzykiem. Zarządzanie ryzykiem wiąże się z kolei ze wskazaniem odpowiedzialności za wyniki operacyjne, oceną osiągnięć, a w konsekwencji wspieraniem efektywności działania na wszystkich szczeblach organizacyjnych Spółki i Grupy.

Zarządzanie ryzykiem z zakresu zrównoważonego rozwoju

Z punktu widzenia wpływu na kwestie środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego szczególne znaczenie ma ryzyko braku zgodności, a także wybrane ryzyka operacyjne. Istotne z punktu widzenia zarządzania ryzykiem i kontrolą nad procesem sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju są także ryzyka związane z kompletnością i integralnością danych, trafnością szacunków oraz terminowością przekazywania danych, którymi

Grupa zarządza zgodnie z wewnętrznie opracowaną procedurą raportowania niefinansowego i zrównoważonego rozwoju.

Proces zarządzania ryzykiem z zakresu zrównoważonego rozwoju jest integralną częścią całego procesu zarządzania ryzykiem w Grupie. Kluczowymi ryzykami w obszarze zrównoważonego rozwoju są ryzyka z zakresu kwestii środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego (ryzyka ESG), zidentyfikowane w ramach procesu analizy podwójnej istotności. Ryzyka te są kwalifikowane do głównych ryzyk braku zgodności, operacyjnych lub biznesowych i oceniane w ramach oceny bieżącej działalności Grupy. Główne zidentyfikowane ryzyka oraz strategię ich ograniczania wskazane zostały w podrozdziale SBM-3. Obszar zarządzania ryzykiem z zakresu zrównoważonego rozwoju w Grupie wspierany jest przez Zespół raportowania niefinansowego. Działania tego Zespołu mają na celu m.in. ograniczanie ryzyk z zakresu zrównoważonego rozwoju (w tym ESG) poprzez nadzór nad wewnętrznymi procesami oraz bieżącą współpracę z obszarami biznesowymi. Zasady zarządzania ryzykiem z zakresu zrównoważonego rozwoju określają wewnętrzne polityki i procedury, w tym Procedurę raportowania niefinansowego i zrównoważonego rozwoju, przyjęta w Grupie w listopadzie 2024 roku oraz Politykę Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością (compliance). Ryzyko w zakresie zrównoważonego rozwoju definiuje się w Grupie jako możliwość wystąpienia zdarzenia, które może mieć negatywny wpływ na środowisko, kwestie społeczne lub jej działalność, wyniki finansowe lub reputację. Celem systemu zarządzania ryzykiem zrównoważonego rozwoju Grupy jest zapewnienie wczesnego rozpoznania oraz adekwatnego zarządzania istotnymi ryzykami. Funkcjonujący system zarządzania ryzykiem w zakresie zrównoważonego rozwoju, zarówno w zakresie identyfikacji ryzyk jak i strategii ich ograniczania, w tym również w zakresie ewentualnych kontroli przeprowadzanych w tym obszarze, wpisuje się w ogólne założenia zarządzania ryzykiem w Grupie i oparty jest na trzech liniach obrony, co szerzej zostało opisane w rozdziale 4.11 niniejszego sprawozdania.

Zarządzanie ryzykiem klimatycznym jest elementem szerszego, kompleksowego procesu zarządzania ryzykiem w Grupie. System ten jest zintegrowany ze strukturami organizacyjnymi oraz procesami decyzyjnymi z uwzględnieniem osób pełniących kluczowe funkcje. Jest to proces ciągły, podlegający modyfikacjom i stanowiący konsekwencję zmieniającego się otoczenia

gospodarczego, działalności Grupy i wpływu poszczególnych ryzyk na cele strategiczne Grupy.

Aby zapewnić odpowiednią organizację obszaru zarządzania ryzykiem z zakresu zrównoważonego rozwoju, zintegrowano podejście do zarządzania tym ryzykiem z dotychczasowymi, wewnętrznymi ramami zarządzania ryzykiem w Grupie. Wybrane ryzyka z zakresu zrównoważonego rozwoju są uwzględniane w procesie podejmowania decyzji biznesowych.

Spółka sprawuje nadzór nad systemem zarządzania ryzykami z zakresu zrównoważonego rozwoju na poziomie Grupy, w sposób opisany szczegółowo w ramach ogólnego systemu zarządzania ryzykiem w Grupie, w rozdziale 4.11 niniejszego sprawozdania.

Proces zarządzania ryzykiem zrównoważonego rozwoju w Grupie realizowany jest w 5 krokach:

1. Identyfikacja ryzyka;
2. Pomiar i ocena ryzyka;
3. Monitorowanie i kontrola ryzyka;
4. Raportowanie i komunikacja ryzyka;
5. Działania zaradcze.

Proces ten operacyjnie prowadzony jest przez Koordynatora ds. ESG przy wsparciu kadry kierowniczej Spółki – właścicieli biznesowych danych procesów biznesowych oraz Chief Risk and Compliance Officer Grupy odpowiadającego za koordynację procesu identyfikacji i oceny ryzyk oraz zarządzania zgodnością, na poziomie Grupy i Assurance Leada, kierującego audytem wewnętrznym w Grupie.

Kompleksowy proces zarządzania ryzykiem zrównoważonego rozwoju, wpisuje się w prowadzony w Grupie spójny podział kompetencji i zadań obejmujący trzy poziomy nadzoru:

1. najwyższy poziom nadzoru realizowany przez Radę Nadzorczą Spółki, która za pośrednictwem Komitetu Audytu nadzoruje również proces zarządzania ryzykiem zrównoważonego rozwoju i zgodnością oraz dokonuje oceny jego adekwatności i skuteczności;
2. drugi poziom nadzoru realizowany przez Zarząd spółek z Grupy oraz Zarząd Spółki skalający ryzyka na poziomie Grupy,
3. trzeci poziom kompetencyjny dotyczący działań operacyjnych w ramach koordynowanego na poziomie Grupy i spółek Grupy systemu kontroli wewnętrznej.

System kontroli wewnętrznej w zakresie zrównoważonego rozwoju

Efektywne zarządzania ryzykiem wspiera wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej

obejmujący trzy linie obrony, szerzej omówione w rozdziale 4.11 niniejszego sprawozdania. Tworzą one w Grupie, dostosowany do zakresu, skali działalności struktury organizacyjnej, adekwatny i ukształtowany na poziomie Grupy, system kontroli wewnętrznej, zapewniający skuteczność i efektywność działalności operacyjnej oraz wiarygodną sprawozdawczość niefinansową, zgodność działania spółki z przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi.

System kontroli wewnętrznej w Grupie został ukształtowany na poziomie Spółki i funkcjonuje w spółkach Grupy z uwzględnieniem odrębności formalnej, proporcjonalności i adekwatności. Proces kontroli wewnętrznej nad raportowaniem sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju zarządzany jest w ramach istniejących metod i procesów dojrzałego ładu korporacyjnego i oparty jest m.in. na:

- zaawansowanych systemach księgowych, systemach do raportowania biznesowego oraz systemach obiegu dokumentów,
- systemie do zbierania danych dotyczących zużycia mediów,
- przejrzystych procedurach wewnętrznych, w tym finansowych i compliance,
- ustalonej i przejrzystej strukturze organizacyjnej,
- kompetencjach, wiedzy i doświadczeniu osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- nadzorze kierownictwa nad systemem oraz regularnej ocenie działalności Grupy,
- weryfikacji sprawozdań finansowych i niefinansowych przez niezależnego biegłego rewidenta,
- działalności audytu wewnętrznego.

System compliance w zakresie zrównoważonego rozwoju

Skuteczna i rozwinięta kultura compliance stanowi istotne wsparcie dla realizacji założeń Strategii ESG DOM 2030 w działalności Grupy. System Compliance ma za zadanie przeciwdziałać powstaniu ryzyka prawnego w zakresie niezgodności z przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi Grupy, przez co wspiera budowanie skutecznego ładu korporacyjnego. Proces zarządzania zgodnością zrównoważonego rozwoju w Grupie rozumiany jest jako proces zarządzania ryzykiem niedostosowania się lub naruszenia przepisów prawa, regulacji wewnętrznych oraz przyjętych standardów postępowania przez Spółkę i Grupę w zakresie istotnych wpływów, ryzyk i szans.

Chief Risk and Compliance Officer Spółki wspiera merytorycznie obszar zrównoważonego

rozwoju i doradza przy realizacji czynności z zakresu zarządzania obszarem oraz pomaga przy ocenie i pomiarze ryzyka braku zgodności oraz podejmowaniu i wdrażaniu działań zaradczych, które mitygują materializację tego ryzyka, generowanego na poziomie poszczególnych spółek lub Grupy. Chief Risk and Compliance Officer wspiera ponadto Koordynatora ds. ESG w zakresie: przygotowania i przedkładania dla Zarządów spółek z Grupy oraz Rady Nadzorczej Spółki raportów i informacji o charakterze zarządczym; wypracowania dobrych praktyk; tworzenia i doskonalenia jednolitych standardów, na zasadach szczegółowo opisanych w podrozdziale GOV-2.

System audytu wewnętrznego w zakresie zrównoważonego rozwoju

Funkcja audytu wewnętrznego jest realizowana przy zachowaniu zasady niezależności od funkcji operacyjnych i zasady obiektywizmu, a jej celem jest przysporzenie wartości i usprawnienie działalności operacyjnej Grupy Dom Development. Działalność audytu wewnętrznego polega na systematycznej i dokonywanej w uporządkowany sposób ocenie procesów: zarządzania ryzykiem, kontroli i ładu organizacyjnego. W ten sposób audyt wewnętrzny pozwala przyczynić się do poprawy ich działania. Audyt wewnętrzny wspiera Grupę poprzez zapewnienia o skuteczności procesów z zakresu zrównoważonego rozwoju oraz doradztwo.

Nad realizacją funkcji audytu wewnętrznego sprawuje nadzór Assurance Lead, podlegający funkcjonalnie Komitetowi Audytu, natomiast organizacyjnie - Prezesowi Zarządu Spółki Dom Development S.A., co zapewnia jego niezależność i obiektywizm.

Zadania zapewniające i doradcze realizowane przez audyt wewnętrzny są spójne z obowiązującą Strategią ESG DOM 2030 oraz Strategią Audytu Wewnętrznego na lata 2024–2027 i uwzględniają kluczowe cele biznesowe i wyzwania w zakresie zrównoważonego rozwoju, takie jak:

- Monitorowanie ryzyk ESG w działalności Grupy.
- Ocenę zgodności z wymaganiami regulacyjnymi w obszarze raportowania zrównoważonego rozwoju (CSRD, ESRS).
- Weryfikację rzetelności i jakości danych ESG raportowanych przez Grupę.

Assurance Lead przekazuje Zarządowi oraz Komitetowi Audytu informacje dotyczące realizacji planu audytu, wyników przeprowadzonych zadań oraz wyników i statusu wdrożenia rekomendacji, które wynikają z zidentyfikowanych obserwacji, kierując się przy tym nie tylko perspektywą

biznesową, ale również zachowując perspektywę zrównoważonego rozwoju.

SBM – 1 STRATEGIA, MODEL BIZNESOWY I ŁAŃCUCH WARTOŚCI

Profil działalności

Dom Development S.A. – spółka dominująca Grupy istnieje od 1996 roku i jest największym deweloperem działającym na polskim rynku. Do końca 2024 roku spółki z Grupy oddały do użytku ponad 50 tysięcy mieszkań.

Dom Development S.A. od 2006 roku jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a akcje spółki wchodzi w skład indeksu mWIG40. Spółka uwzględniana jest także w WIG-ESG, czyli indeksie obejmującym najbardziej odpowiedzialne społecznie spółki giełdowe.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych. Główną grupą odbiorców są klienci indywidualni.

Spółki z Grupy oferują mieszkania w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych w głównych aglomeracjach kraju: w Warszawie, we Wrocławiu i w Krakowie oraz w Trójmieście, gdzie działamy pod marką Euro Styl.

Podział całkowitych przychodów oraz liczba pracowników w podziale na lokalizację (MSSF 8) wskazane są odpowiednio w rozdziale 1.6 i 1.5 niniejszego sprawozdania. Jedynym sektorem wykazywanym w sprawozdaniu finansowym jest sektor nieruchomości (M.68.11 Buying and selling of own real Estate). Dom Development S.A. jest największym deweloperem w Polsce zważywszy na wielkość aktywów, przychodów i zysków. Pod względem rentowności – w gronie polskich spółek nieruchomościowych notowanych na GPW – spółka jest na pierwszym miejscu, biorąc pod uwagę zwrot na kapitale własnym. Dom Development S.A. jest też największym deweloperem pod względem kapitalizacji rynkowej (4,9 mld zł) na koniec 2024 roku.

Obok wymiaru ekonomicznego działalność spółek z Grupy ma również wymiar społeczny. Wypełniając misję biznesową, spółki z Grupy bezpośrednio przyczyniają się do realizacji Celów Zrównoważonego Rozwoju. Zadowolenie klientów jest jedną z kluczowych miar działalności, dzięki czemu spółki mają możliwość uważnego wsłuchiwania się w ich opinie i podążanie za ich potrzebami. Spółki z Grupy budują odpowiedzialnie, z myślą o przyszłych wyzwaniach społecznych i klimatycznych. Działalność Grupy przyczynia się do zmniejszania niedoboru mieszkań na rynku i poprawy jakości życia w głównych miastach Polski.

Strategia Grupy

Biznesowe cele strategiczne (rozwój i konsolidacja działalności, silny bilans i maksymalizacja ROE) Grupy wskazane są w rozdziale 1.3 niniejszego sprawozdania. Pierwszym z filarów strategii jest zrównoważony rozwój.

Jako lider rynku mieszkaniowego w Polsce Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. ma istotny wpływ na ład przestrzenny oraz jakość życia w aglomeracjach, w których prowadzi działalność. Zarząd Spółki wspiera zrównoważoną urbanizację, wdrażając wewnętrzne standardy planowania inwestycji. Począwszy od mieszkań, przez części wspólne osiedli aż po rozwiązania architektoniczne, w tym tereny zieleni – każdy z tych aspektów inwestycji jest starannie planowany z myślą o kreowaniu miejsc przyjaznych do życia i tworzących wysokiej jakości tkankę miejską. Działania i cele spółek z Grupy w zakresie zrównoważonego rozwoju określa Strategia ESG DOM 2030.

Wszystkie cele wskazane w dokumencie odnoszą się do głównego rodzaju działalności, tj. realizacji i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Strategia realizowana jest przez wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy. Cele związane z kwestiami społecznymi odnoszą się do dwóch grup kluczowych interesariuszy spółek Grupy, tj. klientów i społeczności lokalnych. Strategia ESG DOM 2030, za której wdrażanie odpowiada Zarząd Grupy, określa trzy ogólne cele:

- minimalizacja wpływu na środowisko i wspieranie miejskiej bioróżnorodności,
- wspieranie lokalnych społeczności przez tworzenie wysokiej jakości tkanki miejskiej sprzyjającej integracji,
- zapewnienie najwyższych standardów ładu korporacyjnego i transparentna komunikacja ze wszystkimi interesariuszami.

Strategia nie adresuje przyszłych wyzwań, rozwiązań i projektów, które mają być wprowadzone w życie w odniesieniu do sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju. Część z istotnych wpływów, zidentyfikowanych w procesie analizy podwójnej istotności, została pośrednio uwzględniona w Strategii ESG DOM 2030 oraz działalności bieżącej

spółek z Grupy. Strategia dostępna jest na stronie internetowej: www.domd.pl/esg

Model biznesowy

Model biznesowy spółek z Grupy uwzględnia podejście zarządcze zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Grupa Dom Development jest jednym z nielicznych podmiotów dysponujących zasobami niezbędnymi do realizacji złożonych i kapitałochłonnych przedsięwzięć. Do zasobów tych należą:

- nakłady z otoczenia: materiały, surowce oraz media wykorzystywane w procesie budowlanym,
- odpowiednio zaprojektowane, wdrażane i monitorowane procesy operacyjne i procesy wsparcia,
- zasoby niematerialne, takie jak:
 - o wysoko wykwalifikowana i doświadczona kadra,
 - o unikalna wiedza w zakresie m.in. zarządzania projektami, procesów budowlanych, sprzedaży nieruchomości oraz zarządzania relacjami z interesariuszami,
 - o relacje biznesowe i partnerskie,
 - o systemy i technologie informatyczne.

Model biznesowy spółki jest ściśle zależny od posiadanych zasobów, które stanowią fundament jej działalności i kluczowe źródło wartości. Realizacja projektów deweloperskich wymaga dostępu do szerokiego wachlarza zasobów materialnych, ludzkich i niematerialnych, które pozwalają na efektywne zarządzanie inwestycjami oraz długoterminowy rozwój.

Grupa podchodzi do gromadzenia, rozwijania i zabezpieczania nakładów na model biznesowy i łańcuch wartości w sposób kompleksowy. W ramach gromadzenia zasobów zapewnia stabilne dostawy wysokiej jakości materiałów, surowców i mediów wykorzystywanych w procesie budowlanym. Spółki z Grupy współpracują z rzetelnymi dostawcami, co pozwala na zapewnienie wysokiej jakości komponentów i minimalizację ryzyka zakłóceń operacyjnych. Ponadto, duży nacisk w Grupie kładzie się na pozyskiwanie i rozwój wysoko wykwalifikowanej kadry pracowniczej, co gwarantuje sprawną realizację projektów oraz wzrost wartości całej organizacji. W celu efektywnego wykorzystania posiadanych zasobów spółki z Grupy inwestują w technologie oraz rozwiązania optymalizujące procesy budowlane i operacyjne. Odpowiednio zaprojektowane, wdrażane i monitorowane procesy

operacyjne oraz procesy wsparcia umożliwiają skuteczne zarządzanie projektami, zwiększając ich efektywność oraz ograniczając wpływ na środowisko. Zabezpieczanie nakładów realizowane jest poprzez ścisłe zarządzanie ryzykiem, kontrolę jakości oraz optymalizację łańcucha dostaw. Dzięki temu spółka minimalizuje zagrożenia związane z realizacją projektów i zapewnia stabilność operacyjną. Takie podejście pozwala na skuteczne zarządzanie kapitałochłonnymi inwestycjami oraz budowanie długoterminowej wartości dla interesariuszy.

Model biznesowy i łańcuch wartości Grupy Dom Development przynoszą wymierne korzyści dla klientów, inwestorów oraz innych zainteresowanych stron, zarówno w perspektywie bieżącej, jak i długoterminowej. Dzięki kompleksowemu podejściu do zarządzania zasobami i relacjami biznesowymi, Grupa skutecznie realizuje złożone i kapitałochłonne przedsięwzięcia, dbając jednocześnie o zrównoważony rozwój i wysoką jakość świadczonych usług.

Dla klientów kluczową korzyścią jest wysoka jakość i trwałość realizowanych inwestycji. Optymalizacja procesów operacyjnych oraz precyzyjne zarządzanie łańcuchem dostaw przekładają się na terminową realizację projektów i zwiększenie satysfakcji nabywców nieruchomości. Dla inwestorów model biznesowy Grupy gwarantuje stabilność finansową oraz przewidywalność wyników operacyjnych. Transparentność procesów operacyjnych oraz zgodność z zasadami ESG przyczyniają się do wzrostu wartości spółki i jej atrakcyjności dla inwestorów długoterminowych. Dla innych interesariuszy, takich jak partnerzy biznesowi, podwykonawcy i dostawcy, Grupa oferuje stabilne i długofalowe relacje oparte na przejrzystych zasadach współpracy. Dzięki efektywnemu zarządzaniu relacjami w łańcuchu wartości, Grupa wpływa na rozwój całego sektora budownictwa, wspierając rozwój i innowacyjność oraz wysokie standardy w branży.

Łańcuch wartości

Łańcuch wartości jest to pełen zakres działań, zasobów i relacji związanych z modelem biznesowym jednostki oraz środowiskiem zewnętrznym, w którym jednostka prowadzi działalność.

Proces mapowania istotnych działań, zasobów i relacji w Grupie został przeprowadzony podczas spotkania warsztatowego, w którym udział wzięły osoby koordynujące w Grupie obszary: ESG oraz obszar zarządzania ryzykiem i zgodnością.

Uczestnicy przeanalizowali model biznesowy, strategię i relacje biznesowe oraz działania operacyjne prowadzone w ramach wszystkich spółek Grupy.

Efektem przeprowadzonego procesu jest opracowanie modelu łańcucha wartości dla Grupy Dom Development, opartego na analizie przepływów materiałowych oraz relacji biznesowych. Model ten obejmuje kluczowe etapy – od producentów i dostawców surowców pierwotnych wykorzystywanych do produkcji materiałów budowlanych, przez kontrahentów świadczących usługi wspierające działalność spółek, aż po operacje realizowane w ramach Grupy. Choć Grupa Dom Development nie zarządza całym łańcuchem wartości, efektywnie kształtuje jego kluczowe elementy, dążąc do optymalizacji procesów w obrębie swojej działalności. Dzięki strategicznemu podejściu do współpracy z dostawcami, podwykonawcami i instytucjami finansowymi, firma osiąga wysoką efektywność operacyjną oraz zapewnia stabilność realizowanych inwestycji. Przekłada się to na konkretne korzyści, takie jak wysoka jakość projektów, terminowość realizacji, przewidywalność kosztów oraz długoterminowa stabilność finansowa – co stanowi wartość zarówno dla klientów, inwestorów, jak i pozostałych interesariuszy.

Relacje w upstream mają w głównej mierze wpływ na działalność Grupy w sektorze generalnego wykonawstwa (tj. sektora budownictwa), zaś relacje w downstream przekładają się na działalność spółek realizujących zadania z zakresu sprzedaży i obsługi nieruchomości.

Serwis gwarancyjny należy do operacji własnych Grupy, jednak ze względu na współpracę z podwykonawcami na rzecz klientów, oddziałuje on zarówno na upstream, jak i downstream.

Upstream:

W ramach łańcucha wartości, Grupa wyszczególniła swoich dostawców Tier 2 i Tier 3 oraz podwykonawców. Dostawcy Tier 3 to głównie producenci i dostawcy surowców pierwotnych, np.: stali, aluminium, szkła, drewna, ceramiki budowlanej, które są wykorzystywane do wytwarzania materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych, takich, jak: gaz, energia elektryczna, paliwa do pojazdów. Odrębnym surowcem jest woda, która wykorzystywana jest w procesach produkcyjnych, operacyjnych i w instalacjach sanitarnych. Dostawcy Tier 2 to dostawcy materiałów budowlanych takich jak: beton, zbrojenia budowlane, bloczki silikatowe, materiały izolacyjne, okna. Inną grupą dostawców są przedsiębiorstwa dostarczające usługi i sprzęty

potrzebne w procesie budowy: maszyny budowlane, rusztowania, urządzenia zaplecza budowy. Dodatkowo, Grupa uwzględniła w swoim łańcuchu dostaw podwykonawców, do których zaliczają się podwykonawcy usług budowlanych, takich, jak: wykonywanie wykopów, rozbiórki, wylewanie elementów konstrukcyjnych, roboty murarskie i wykończeniowe. Do podwykonawców zaliczono także przedsiębiorstwa projektowe zajmujące się architekturą, projektowaniem konstrukcji i instalacji. Usługi realizowane przez podwykonawców nie dotyczą tylko procesów budowlanych – występują także w odniesieniu do funkcji wsparcia. W tym segmencie podwykonawcami są m.in. zewnętrzne kancelarie prawne i eksperci zewnętrzni. Główni interesariusze na etapie Upstream to dostawcy (Tier 2 i Tier 3) oraz podwykonawcy – to z tymi grupami dochodzi do najczęstszych interakcji i są oni kluczowi w możliwości realizowania przez Grupę jej działalności operacyjnej oraz realizowania celów biznesowych.

Procesy wewnętrzne:

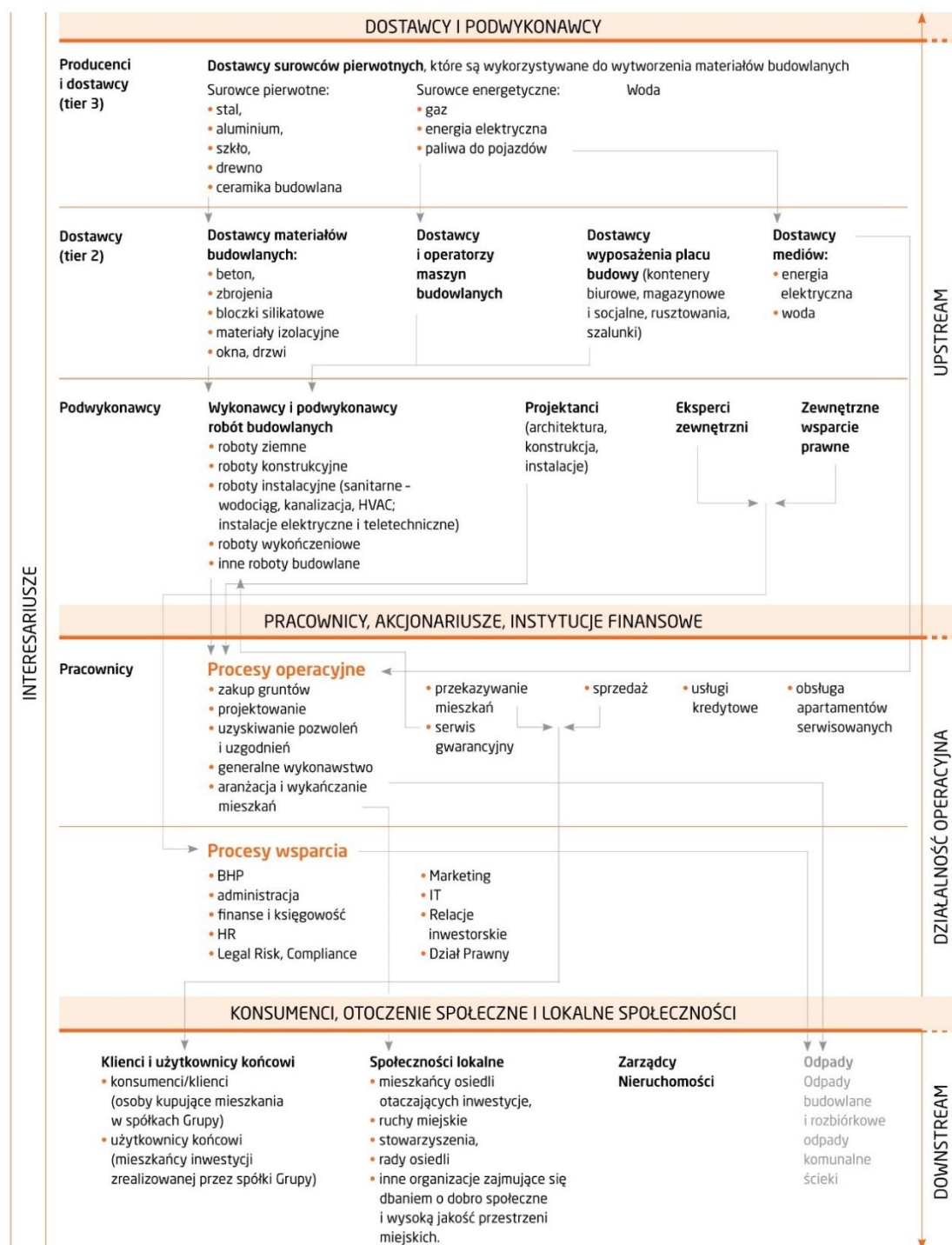
Następnym etapem w łańcuchu wartości są procesy w Grupie, które dzielą się na procesy operacyjne oraz procesy wsparcia. Procesy operacyjne dzielą się na cztery segmenty: realizację inwestycji, sprzedaż nieruchomości, usługi pośrednictwa kredytowego, obsługa apartamentów serwisowanych. Realizacja inwestycji obejmuje szereg działań takich, jak: zakup gruntów, projektowanie, uzyskiwanie pozwoleń, sprzedaż, budowa, aranżacja i wykańczanie mieszkań i przekazywanie mieszkań. Aktywności Grupy w obszarze pośrednictwa kredytowego i obsługi apartamentów serwisowanych są marginalnymi gałęziami działalności. Procesy wsparcia to: marketing, HR, administracja, finanse, księgowość, audyt, zarządzanie ryzykiem i zgodnością, IT & Data Governance, BHP, relacje inwestorskie i obsługa prawna. Główni interesariusze w tym etapie łańcucha wartości to: pracownicy, inwestorzy kapitałowi, instytucje kredytowe, władze publiczne, towarzystwa ubezpieczeniowe.

Downstream:

Realizowane przez Grupę inwestycje są sprzedawane głównie klientom indywidualnym. Działalnością operacyjną świadczoną na rzecz nabywców mieszkań jest przekazywanie mieszkań oraz serwis gwarancyjny (realizowany albo przez podwykonawców, albo przez siły własne Dom Development). W ostatnim segmencie łańcucha wartości znajdują się odpady (zarówno komunalne, jak i odpady z budów i rozbiórek) oraz ścieki. Główni

interesariusze to: klienci indywidualni i transakcyjni,
użytkownicy końcowi (mieszkańcy osiedli

tworzonych przez spółki z Grupy), społeczności
lokalne, zarządcy nieruchomości



SBM – 2 INTERESY I OPINIE ZAINTERESOWANYCH STRON

Charakter, tematyka, a także forma i częstotliwość relacji Grupy Dom Development z poszczególnymi grupami interesariuszy różni się. Celem tych działań jest efektywne zarządzanie działalnością oraz budowanie długoterminowych

relacji z różnorodnymi grupami, a co za tym idzie, wzmocnienie pozycji rynkowej i przy jednoczesnej realizacji celów w sposób zrównoważony.

Dotychczasowe działania, realizowane w zakresie kontaktów z interesariuszami:

Interesariusze	Kontakty z interesariuszami / Sposób zaangażowania	Poruszane tematy	Cel zaangażowania interesariusza
Pracownicy	- Barometr Opinii Pracowników – coroczna ocena satysfakcji - bezpośrednie rozmowy z przełożonymi - spotkania warsztatowe, konferencje, szkolenia - wyjazdy integracyjne - wewnętrzny intranet, newslettery, mailing informacyjny - raporty niefinansowe	- warunki pracy - edukacja i rozwój zawodowy oraz osobisty - kwestie BHP - bieżące informacje dotyczące firmy - nowe polityki, procedury i wytyczne	- poznanie opinii i potrzeb pracowników - zwiększenie zaangażowania i satysfakcji pracowników - budowanie poczucia przynależności do przedsiębiorstwa - konsultowanie inicjatyw na rzecz pracowników - informowanie o ważnych kwestiach dotyczących firmy,
Społeczności lokalne	- współpraca z lokalnymi stowarzyszeniami w zakresie działań CSR² - organizacja i wsparcie lokalnych wydarzeń - raporty niefinansowe	- sposób realizacji i czas trwania prac w danej inwestycji - działania w zakresie CSR - realizacja Strategii ESG DOM 2030 - Zielona Karta Inwestycji³	- poznanie opinii i potrzeb lokalnych społeczności - przekazywanie bieżących informacji o inwestycji i wyjaśnianie wątpliwości
Klienci	- bezpośrednia komunikacja z Działem Sprzedaży, Biurem Obsługi Klienta i Serwisem - Gwarancyjnym (kontakt bezpośredni, mailowy telefoniczny, przez stronę www) - badania NPS⁴ - media społecznościowe	- informacje nt. inwestycji oraz jej otoczenia, w tym standard wykończenia mieszkań i wykorzystane materiały - terminy realizacji - pozyskanie kredytu hipotecznego - satysfakcja z zakupu i wnioski odnośnie do użytkowania mieszkania w danej inwestycji - zmiany lokatorskie	- przekazanie wyczerpujących informacji nt. inwestycji oraz jej otoczenia, zapewnienie wysokiej jakości obsługi - wyjaśnienie wątpliwości klienta i odpowiedzi na pytania - oferowana wysoka jakość produktu - wsparcie w uzyskaniu kredytu hipotecznego - poznanie opinii i poziomu satysfakcji mieszkańców inwestycji - realizacja zmian lokatorskich zgłoszonych przez klientów
Konkurencja	współuczestnictwo w konferencjach i spotkaniach Polskiego Związku Firm Deweloperskich	- nowe przepisy i regulacje dotyczące branży - wspólnie realizowane inicjatywy w przestrzeniach miejskich	- wspólne wypracowywanie stanowisk do aktów prawnych w zakresie technicznym, finansowym - planowanie współpracy oraz wspólne budowanie przestrzeni miejskich wraz z infrastrukturą towarzyszącą
Media	komunikaty i konferencje prasowe, analiza i ocena	- działalność Grupy - sytuacja na rynku	przekazywanie kompletnych i rzetelnych informacji dot.

² Corporate Social Responsibility – społeczna odpowiedzialność biznesu

³ Zielona Karta Inwestycji – wewnętrzny standard Grupy. Dokument dostępny jest na stronie: https://www.domd.pl/getmedia/3d965c05-5e89-4036-8300-3c8b719556a0/Dom_Development-Zielona-Karta-Inwestycji-2023-2.pdf

⁴ Net Promoter Score – wskaźnik rekomendacji netto

	– bieżącej sytuacji spółki i branży – wywiady udzielane przez przedstawicieli spółki	– zmiany w otoczeniu prawnym – wyniki finansowe Grupy – wydarzenia korporacyjne – działalność CSR	– Działalności Grupy oraz odpowiedzi na pytania informowanie o realizowanych inwestycjach oraz o działaniach CSR
Władze publiczne	– współpraca przy pozyskiwaniu pozwoleń i decyzji administracyjnych – wypełnianie obowiązków sprawozdawczych – bezpośrednie spotkania z przedstawicielami administracji – udział w konsultacjach	– przepisy i regulacje dotyczące branży – obowiązki sprawozdawcze – pozwolenia i spełnianie wymogów – strategia ESG DOM 2030	– zapewnienie zgodności, działalności z prawem – zapewnienie jakości i kompletności raportowanych dokumentów – przekazywanie kompletnych i rzetelnych informacji dot. działalności Grupy oraz odpowiedzi na pytania
Partnerzy biznesowi (dostawcy i podwykonawcy)	– Bezpośrednia współpraca i kontakty przy ustaleniach biznesowych w zakresie negocjacji cen usług/materiałów	– parametry, jakość, wycena produktów oraz usług – harmonogramy współpracy, terminy realizacji – certyfikacje produktów – umowy, procedury dotyczące nawiązania współpracy	– nawiązanie współpracy – omówienie zasad współpracy: ustalenie warunków handlowych, harmonogramów prac, terminów płatności – zapewnienie transparentności relacji biznesowych i uczciwych zasad współpracy – podsumowania współpracy
Zarządcy nieruchomości	– współpraca przy przekazywaniu inwestycji	– jakość przekazywanej inwestycji – użytkowanie budynku w cyklu życia – Zielona Karta Inwestycji – zalecenia i rekomendacje na przyszłość	– sprawne przekazywanie inwestycji zarządcom nieruchomości – wyjaśnienie wątpliwości i odpowiedzi na pytania
Inwestorzy kapitałowi	– bezpośrednie kontakty z Działem Relacji Inwestorskich (analiza i ocena raportów bieżących i okresowych), Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy, Dni Inwestora – spotkania z analitykami giełdowymi oraz przedstawicielami banków	– wyniki finansowe, realizacja strategii biznesowej – realizacja strategii ESG DOM 2030 oraz działania w zakresie CSR	– zapewnienie pełnych informacji dotyczących wyników finansowych oraz realizacji strategii, podejmowanych działań i planów – wyjaśnienie wątpliwości i odpowiedzi na pytania
Instytucje kredytowe	– kontakty z Dom Development Kredyty	– wyniki finansowe, – zgodność z regulacjami – zgodność w zakresie realizacji Strategii ESG	– zapewnienie pełnych informacji dotyczących wyników finansowych – zapewnienie pełnych informacji dotyczących obowiązujących regulacji – wyjaśnienie wątpliwości i odpowiedzi na pytania
Towarzystwa ubezpieczeniowe	– kontakty z Działem Prawnym i Działem Finansowym	– polisy i programy ubezpieczeniowe zawierane przez spółki z Grupy	– zawieranie umów na zakup polis i programów ubezpieczeniowych – omówienie zasad współpracy; wyjaśnienie wątpliwości i odpowiedzi na pytania
Organizacje pozarządowe	– kontakty z Działem Marketingu dotyczące przede wszystkim działań w zakresie CSR	– możliwości współpracy, – działania z zakresu CSR	– inicjowanie współpracy – planowanie i realizacja projektów CSR

Organizacje branżowe	- współpraca w zakresie opracowania stanowisk branży - kontakty z PZFD - szkolenia i prezentacje - dyskusje, spotkania bezpośrednie	- sytuacja rynkowa - wyniki finansowe - analizy prawne, techniczne i finansowe - szkolenia - regulacje prawne	- inicjowanie współpracy - edukacja i wymiana wiedzy - opiniowanie projektów ustaw i rozporządzeń w ramach konsultacji społecznych
Partnerzy społeczni (studenci, potencjalni pracownicy, byli pracownicy, pracownicy dostawców i podwykonawców, związki zawodowe)	- organizacja konkursów architektonicznych na uczelniach - staże/praktyki dla studentów budownictwa i architektury - prowadzenie wykładów warsztatów, webinarów, szkoleń przez przedstawicieli spółek z Grupy - konkursy dla dzieci pracowników spółek z Grupy - wizyty na budowach dla przedszkolaków/uczniów/studentów	- wspólne inicjatywy takie jak, konkursy, staże czy wizyty na budowach	- realizacja projektów przestrzeni wspólnych, wnętrz budynków, przestrzeni publicznych - realizacja konkursów, staży, wizyt na budowach - promowanie najlepszych praktyk w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji - dzielenie się doświadczeniem zawodowym - promowanie kultury związanej ze zrównoważonym rozwojem

Utworzenie listy kluczowych dla Grupy interesariuszy nastąpiło wskutek oceny interesariuszy. Kadra zarządzająca analizowała siłę wpływu poszczególnych interesariuszy. Ocena ta opierała się na ich wiedzy merytorycznej i doświadczeniu zawodowym, a także na częstotliwości oraz znaczeniu kontaktów w kontekście realizacji strategii biznesowej, terminowości, jakości i skuteczności działań. Podczas analizy sprawdzano także, czy dany interesariusz został uwzględniony w wytycznych ESRS oraz w poprzednich raportach niefinansowych.

Pozwoliło to na uwzględnienie wśród kluczowych interesariuszy: społeczności lokalnych,

władz publicznych, partnerów biznesowych oraz inwestorów kapitałowych. Mimo mniejszej liczby osiągniętych punktów, w ostatecznej liście kluczowych interesariuszy uwzględniono także zarządców nieruchomości, pracowników w łańcuchu wartości oraz użytkowników końcowych ze względu na istotność tych grup w całym łańcuchu wartości.

W modelu biznesowym Grupy szczególne znaczenie ma identyfikacja i uwzględnianie interesów oraz opinii kluczowych zainteresowanych stron. Grupa przeanalizowała powyższe zagadnienia w procesie oceny istotności.

Interesariusze	Kluczowe zainteresowane strony	Sposób komunikacji	Opis roli	Interesy i opinie kluczowych zainteresowanych stron w odniesieniu do strategii i modelu biznesowego	Przykłady uwzględnienia interesów i opinii kluczowych zainteresowanych stron
Zainteresowane strony					
Pracownicy - kadra własna przedsiębiorstwa	wewnętrzny	ankiety / wywiady pogłębione / ankiety skierowane na kwestie ESG / szkolenia / newslettery	Są kluczowym zasobem każdej spółki w Grupie. Wpływają na wartość firmy i jej produktywność. Chcą pracować w firmach zrównoważonych	Oczekują stabilnych warunków zatrudnienia, możliwości rozwoju zawodowego oraz współpracy z firmą o silnej pozycji rynkowej i etycznych standardach. Oczekują rozwoju inicjatyw	- Działania wspierające rozwój komunikacji wewnętrznej – rozbudowa intranetu, utworzenie newslettera dla pracowników - Inicjatywy integrujące pracowników – wyjazdy integracyjne, wspólne akcje charytatywne

			środowiskowo i etycznych.	integracyjnych oraz komunikacji wewnętrznej. Oczekują wsparcia w rozwoju kompetencji	- Rozwój kompetencji zespołów, szczególnie w zakresie realizacji dużych i skomplikowanych projektów. Zapewnienie profesjonalnego środowiska pracy i długoterminowych perspektyw zawodowych.
Pracownicy w łańcuchu wartości	zewnętrzny	szkolenia / newslettery	Są to przede wszystkim pracownicy podwykonawców pracujący na placach budów. Są dla Grupy ważnym zasobem i mają istotny wpływ na terminowość i jakość realizowanej inwestycji. Grupę tę charakteryzuje duża różnorodność kulturowa wśród pracowników oraz częsta rotacja wynikająca z charakteru pracy. W Grupie znajdują się także pracownicy firm Podwykonawców. Dla Grupy istotne jest zapewnienie pracownikom w łańcuchu wartości bezpiecznych warunków pracy oraz uczciwych zasad zatrudnienia.	Oczekiwania pracowników w łańcuchu wartości różnią się w zależności od ich roli, poziomu odpowiedzialności oraz lokalnych uwarunkowań rynkowych. Pracownicy na placach budów oczekują zapewnienia bezpiecznych i stabilnych warunków pracy, dostępu do odpowiedniego sprzętu ochronnego, ale także przejrzystej komunikacji wzajemnego szacunku.	- Przeprowadzanie szkoleń zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez pracowników Podwykonawców - Zwiększenie poziomu bezpieczeństwa i higieny pracy na placach budów, wdrożenie kompleksowych programów BHP - Optymalizacja procesów wspierająca komunikację i bieżącą współpracę - Wymagania w zakresie warunków zatrudnienia u podwykonawców.
Społeczności lokalne	zewnętrzny	ankiety	Swoim oddziaływaniem mogą wpływać na kształtowanie działań w zakresie zrównoważonego rozwoju firmy m.in. poprzez wymagania podejmowania odpowiednich działań. Do grupy należą: mieszkańcy osiedli otaczających inwestycje, ruchy miejskie, stowarzyszenia, rady osiedli i inne organizacje zajmujące się dbaniem o dobro	Spółki z Grupy oceniane są przez społeczności lokalne pod kątem wpływu na tkankę miejską i jakość życia mieszkańców. Ważna jest dla nich dbałość o estetykę przestrzeni miejskiej i rozwój brakującej infrastruktury oraz zaangażowanie społeczne w sąsiedztwie realizowanych inwestycji.	- Wsparcie finansowe lokalnych wydarzeń sportowych i kulturalnych - Realizacja projektów wieloetapowych, które uzupełniają brakującą infrastrukturę w głównych aglomeracjach - Uwzględnianie zrównoważonego rozwoju w procesie planowania i realizacji inwestycji, w tym tworzenie ogólnodostępnych przestrzeni zieleni - Realizacja i wsparcie lokalnych projektów prospołecznych

			społeczne i wysoką jakość przestrzeni miejskich.		
Konkurencja	zewnętrzny	analiza raportów ESG	Pośrednio wpływa na rozwój organizacji, ponieważ rywalizacja rynkowa dopinguje do podniesienia jakości działań, produktów, do poszerzenia kręgu odbiorców, a także lepszego zaspokajania ich potrzeb.	Konkurencja w sektorze budowlanym oczekuje uczciwej rywalizacji, wzrostu efektywności oraz innowacyjności w realizacji projektów. Konkurencyjne środowisko wymaga od spółek budowlanych działań, które pozwolą im wyróżnić się na rynku, a jednocześnie zachować dobre relacje branżowe.	– Podnoszenie poziomu komunikacji zewnętrznej związanej ze zrównoważonym rozwojem – Podnoszenie standardów branżowych (w zakresie jakości wykorzystywanych materiałów, wdrażanych innowacji i rozwiązań na osiedlach, dodatkowych udogodnień dla klientów itp.) – Budowanie świadomości rynkowej i praca nad lepszym PR branży – Uczestnictwo w inicjatywach branżowych – Wdrożenie rozwiązań cyfryzacyjnych (BIM, podpisy elektroniczne) – Promowanie transparentności i etyki biznesowej (publikacja raportów)
Użytkownicy raportów niefinansowych					
Władze publiczne	zewnętrzny	ankiety / ankiety skierowane na kwestie ESG	Stanowiąc prawo, władze sprawują funkcję kontrolną w stosunku do działań organizacji; stoją na straży interesu publicznego i przestrzegania zasad gospodarki wolnorynkowej. Oceniają postępy sektora biznesowego w kierunku odpowiedniej realizacji celów publicznych lub przedsięwzięć z zakresu partnerstwa publiczno- prywatnego (PPP).	Oczekiwania władz publicznych wobec spółek są związane z realizacją lokalnych polityk, regulacji i wytycznych. Współpracując z władzami publicznymi, spółki z Grupy odgrywają ważną rolę w realizacji inwestycji mieszkalnych i infrastrukturalnych.	– Dostosowanie procesów, procedur i polityk do wymogów regulacji krajowych – Tworzenie wartości i ograniczanie ryzyka dzięki rozwojowi compliance – Terminowa realizacja inwestycji – Zapewnienie transparentności – Rozwój infrastruktury publicznej
Partnerzy biznesowi / Kontrahenci	zewnętrzny	ankiety	Bez solidnych i sprawnie działających	Partnerzy oczekują rzetelności, terminowości oraz długoterminowej	– Usprawnienie komunikacji

			łańcuchów dostaw żadna organizacja nie będzie w stanie prawidłowo realizować swoich celów. Kontrahenci potrzebują informacji na temat wyników przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju, które są istotne dla ich własnych celów związanych ze zrównoważonym rozwojem oraz do podjęcia decyzji o ewentualnej współpracy.	współpracy w zakresie dostaw materiałów i usług.	– Bardziej efektywne zarządzanie ryzykiem dzięki szybszym reakcjom na wydarzenia w łańcuchu dostaw – Stosowanie przejrzystych zasad współpracy i budowanie długotrwałych relacji biznesowych. – Utrzymanie dużej skali działalności, co zapewnia regularne zamówienia, przewidywalność oraz stabilność współpracy.
Zarządcy nieruchomości	zewnętrzny	ankiety / ankiety skierowane na kwestie ESG	Ich zadaniem jest utrzymywanie nieruchomości w dobrym stanie i jednocześnie dbanie o jej eksploatację zgodnie z przeznaczeniem. Odpowiadają oni także za inwestowanie w zarządzaną nieruchomość oraz dbałość o jej dobrą kondycję finansową i techniczną.	Zarządcy nieruchomości współpracują ze spółkami z Grupy głównie w zakresie modernizacji oraz utrzymania nieruchomości. Ich oczekiwania koncentrują się na jakości realizacji, efektywności kosztowej wdrożonych rozwiązań oraz dbałości o użytkowników obiektów.	– Dostarczanie feedbacku w zakresie zastosowanych rozwiązań projektowych – Dbłość o jakość materiałów wykorzystywanych podczas realizacji inwestycji – Wdrażanie rozwiązań redukujących koszty eksploatacji budynków – Uwzględnianie potrzeb użytkowników zgłaszanych przez zarządców – Zapewnienie bezpieczeństwa i zgodności z przepisami
Inwestorzy kapitałowi	zewnętrzny	ankiety / ankiety skierowane na kwestie ESG	Od ich decyzji często zależy finansowanie projektu/inwestycji. Chcą lepiej rozumieć ryzyko i możliwości związane ze zrównoważonym rozwojem w odniesieniu do ich własnej działalności, w tym w perspektywie długoterminowej a także wpływ tych działań na ludzi i środowisko.	Oczekują stabilnych wyników finansowych, wysokiej rentowności oraz transparentności w zarządzaniu. Liczy się również zdolność firmy do realizacji dużych i kapitałochłonnych projektów.	– Odpowiedzi na zapytania w zakresie ESG – Dostosowywanie komunikacji zewnętrznej dotyczącej zrównoważonego rozwoju – Koncentracja na segmencie podwyższonym, który zapewnia wysokie marże przy dużej skali działalności. – Rozszerzenie modelu biznesowego o działalność apartotelu, co pozwala na zwiększenie efektywności i optymalizację marż. – Transparentne raportowanie wyników finansowych i strategii działań
Instytucje kredytowe				Instytucje kredytowe, takie jak banki	– Zapewnienie stabilności finansowej, regularnie

				i fundusze inwestycyjne, oczekują od spółek Grupy wiarygodności finansowej, odpowiedzialnego zarządzania projektami oraz minimalizacji ryzyka inwestycyjnego. Kluczowym celem jest zapewnienie, że udzielone finansowanie będzie spłacone zgodnie z umową, a inwestycje realizowane przez spółki przyniosą zakładane efekty.	wskazywanej w raportach finansowych – Minimalizacja ryzyka i zawieranie umów ubezpieczeniowych dla projektów Grupy – Budowanie silnego portfela inwestycyjnego i dbałość o terminową realizację projektów – Zapewnienie przejrzystości i komunikacji
Towarzystwa ubezpieczeniowe				Towarzystwa ubezpieczeniowe, współpracując ze spółkami z Grupy, koncentrują się na minimalizacji ryzyka związanego z realizacją projektów. Oczekują od spółek odpowiedzialności, wdrażania odpowiednich procedur bezpieczeństwa i zarządzania ryzykiem, aby ograniczyć potencjalne straty finansowe.	– Zawarcie kompleksowych polis ubezpieczeniowych – Dbłość o relacje z ubezpieczycielami
Organizacje branżowe	zewnętrzny	ankiety	Rozwijają kapitał ludzki w ramach organizacji poprzez oferowane szkolenia. Ich wsparcie obejmuje pomoc prawną, usługi szkoleniowe i doradcze oraz kształtowanie postaw przedsiębiorczych. Współkreują one wizerunek branży oraz są platformą wymiany informacji z władzami publicznymi i konkurencją.	Wspierają rozwój sektora budowlanego oraz promują dobre praktyki. Oczekują od spółek budowlanych aktywnego uczestnictwa w życiu branży, przestrzegania standardów etycznych i technicznych oraz współpracy na rzecz rozwoju całego sektora.	– Promowanie działań z zakresu zrównoważonego rozwoju, – Zaangażowanie w działania edukacyjne – Wspieranie działań legislacyjnych – Dbłość o etykę i wizerunek branży
Klienci	zewnętrzny	ankiety / wywiady pogłębione / ankiety skierowane na kwestie ESG	To osoby, które zawarły umowę kupna nieruchomości. Podejmują decyzje zakupowe uwzględniając m.in. transparentność prowadzenia działalności, działań ESG/CSR. Wymagają produktów najwyższej jakości,	Klienci poszukują mieszkań w dogodnych lokalizacjach z dostępem do miejskiej infrastruktury, spełniających standardy techniczne i uwzględniające rozwiązania prośrodowiskowe. – Klienci oczekują przejrzystej komunikacji	– Tworzenie oferty, która coraz lepiej odzwierciedla oczekiwania klientów – Usprawnianie procesów w ramach zakupu nieruchomości, zgłaszania i naprawy usterek oraz serwisu gwarancyjnego – Unikanie nietrafionych decyzji w zakresie rozwiązań projektowych

		odpowiednich zachowań reklamacyjnych. Ich świadomość ma znaczący wpływ na kształtowanie działań z zakresu ESG/CSR.	– Oferowanie mieszkań w różnych segmentach (popularnym, podwyższonym) – Realizacja wieloetapowych projektów uwzględniających integrację z miejską infrastrukturą.
Użytkownicy końcowi	zewnętrzny	To osoby, które zamieszkują osiedla Grupy. Użytkują budynki zaprojektowane i wybudowane przez Grupę i korzystają z udogodnień znajdujących się na terenie inwestycji. Grupa ta wymaga wysokiej jakości obsługi klienta i sprawnie działającego serwisu gwarancyjnego.	– Projektowanie inwestycji i wprowadzanie rozwiązań uwzględniających rzeczywiste potrzeby i preferencje mieszkańców – Podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców – Wprowadzanie rozwiązań obniżających koszty użytkowania części wspólnych inwestycji – Zapewnienie wysokiej jakości wykonania – Projektowanie funkcjonalnych mieszkań i przestrzeni osiedli.

W ramach prowadzenia działalności, Grupa wdraża mechanizmy mające na celu skuteczne zbieranie, analizowanie i przekazywanie informacji o opiniach oraz interesach kluczowych

zainteresowanych stron do organów odpowiedzialnych za zarządzanie. Poniżej opisano sposoby realizacji tego procesu.

Proces	Sposób realizacji
Regularne raportowanie do zarządu i organów nadzorczych	– Co najmniej raz na kwartał odbywają się spotkania z członkami Zarządów spółek, które dotyczą wpływu działalności jednostki na różne grupy interesariuszy, w tym klientów, społeczności lokalne, partnerów biznesowych, inwestorów oraz instytucje publiczne. – Dane dotyczące wpływu na środowisko, lokalne społeczności i zarządzania są uwzględniane w raportach i prezentowane organom nadzorczym. – Zarząd otrzymuje informacje o potencjalnych ryzykach związanych z działaniami interesariuszy (protesty społeczne, zmiany regulacyjne).
Mechanizmy zgłaszania opinii i uwag	– Utworzono kanały komunikacji, takie jak dedykowane adresy e-mail oraz infolinie, które pozwalają interesariuszom zgłaszać swoje opinie, skargi i propozycje. Zgłoszenia są analizowane przez odpowiednie zespoły, a kluczowe informacje trafiają do organów zarządzających w formie zwięzłych raportów.
Badania satysfakcji i oczekiwań interesariuszy	– Prowadzone są regularne badania satysfakcji klientów (NPS) i pracowników (Barometr Opinii Pracowników). Wyniki badań są omawiane na poziomie Zarządu. – Wykorzystywane są narzędzia analityczne do śledzenia opinii w mediach społecznościowych i tradycyjnych, co pozwala na szybkie reagowanie na potencjalne problemy.
Zarządzanie ryzykiem i zgodność z regulacjami	– Organy zarządzające są regularnie informowane o zmianach w przepisach dotyczących działalności deweloperskiej, takich jak regulacje środowiskowe czy budowlane, które wpływają na interesy interesariuszy. – Wyniki audytów wewnętrznych i zewnętrznych w zakresie zgodności działań jednostki z regulacjami są prezentowane organom nadzorczym.

Transparentność w komunikacji zewnętrznej	- Regularnie publikowane raporty finansowe i niefinansowe oraz inne dokumenty informują zarówno interesariuszy, jak i organy nadzorcze o działaniach związanych z wpływem jednostki na otoczenie.
---	---

Interesy i opinie zainteresowanych stron wywierają istotny wpływ na strategię i model biznesowy Grupy, determinując kierunki działania, podejście do zarządzania oraz relacje z otoczeniem.

Zainteresowane strony	Wpływ na strategię i model biznesowy
Pracownicy (kadra własna)	Interesy, poglądy i prawa pracowników wpływają na strategię i model biznesowy poprzez kształtowanie kultury organizacyjnej, efektywności operacyjnej i relacji z klientami. Pracownicy oczekują uczciwego wynagrodzenia, możliwości rozwoju i bezpiecznych warunków pracy, co skłania firmę do inwestowania w szkolenia i systemy motywacyjne. Ich opinie i zaangażowanie wpływają na jakość obsługi klientów oraz skuteczność realizacji projektów. Poszanowanie praw pracowników buduje lojalność zespołu i pozytywny wizerunek firmy, co przekłada się na jej konkurencyjność i długoterminowy sukces.
Pracownicy w łańcuchu wartości (pracownicy podwykonawców pracujący przy realizacji inwestycji)	Od jakości pracy pracowników podwykonawców zależy terminowość i jakość realizacji projektów. Poszanowanie ich praw, takich jak godne wynagrodzenie i bezpieczne warunki pracy, minimalizuje ryzyko przerw w inwestycjach. Współpracując z odpowiedzialnymi podwykonawcami, spółki z Grupy wzmacniają swój wizerunek, redukują ryzyka operacyjne i zwiększają długoterminową stabilność działalności.
Społeczności lokalne	Opinie mieszkańców są ważne w zakresie akceptacji projektów. Spółki z Grupy prowadzą konsultacje społeczne i uwzględniają lokalne perspektywy. Przestrzeganie praw społeczności, w tym regulacji dotyczących ochrony interesów mieszkańców, jest kluczowe, aby uniknąć konfliktów i budować pozytywne relacje. Uwzględnienie tych aspektów wzmacnia wizerunek firmy i sprzyja długoterminowemu sukcesowi na rynku.
Klienci i użytkownicy końcowi	Klienci oczekują przejrzystości, uczciwości i wysokiej jakości obsługi, co kształtuje standardy działania firmy oraz oferowane produkty. Ich preferencje dotyczące lokalizacji, standardu wykończenia czy zrównoważonych rozwiązań wpływają na projektowanie inwestycji i ofertę rynkową. Prawa klientów, takie jak ochrona danych osobowych czy gwarancje, wymuszają zgodność z regulacjami i budowanie zaufania. Uwzględnienie potrzeb klientów w strategii pozwala firmie na osiągnięcie przewagi konkurencyjnej oraz długoterminowego sukcesu.

SBM – 3 ISTOTNE WPŁYWY, RYZYKA I SZANSE ORAZ ICH WZAJEMNE ZWIĄZKI ZE STRATEGIĄ I Z MODELEM BIZNESOWY

W poniższej tabeli zestawiono opisy istotnych wpływów Grupy wynikające z przeprowadzonej oceny istotności wraz z opisem miejsca, w którym koncentrują się w modelu biznesowym, operacjach własnych oraz łańcuchu wartości. Wśród przedstawionych poniżej wpływów trzy z nich są dodatkowymi ujawnieniami specyficznymi dla Grupy. Są to wpływy dotyczące ESRS E3. Wszystkie pozostałe wpływy są objęte wymogami dotyczącymi ujawniania informacji zawartymi w ESRS. Na dzień publikacji raportu, Grupa nie dostrzega nowych ani nie przewiduje przyszłych skutków istotnych wpływów dla swojego modelu biznesowego, łańcucha wartości, strategii i procesu decyzyjnego.

Grupa jest zaangażowana w zidentyfikowane istotne wpływy poprzez swoją działalność lub ze względu na relacje biznesowe. Część z istotnych wpływów została uwzględniona w Strategii ESG DOM 2030 oraz działalności bieżącej spółek z Grupy. Dotyczy to:

- wpływu w zakresie łagodzenia zmian klimatu i odnosi się do decyzji o działaniach zmierzających

do zmniejszania emisyjności Grupy w zakresie 1 i 2. Spółki z Grupy stopniowo zwiększają kontraktację energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych. Spółki z Grupy realizują Strategię ESG DOM 2030, która uwzględnia działania w zakresie redukcji emisji CO₂ w zakresie 1 i 2. Inwestowanie w energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii pozwala spółkom spełniać wymagania prawne z równoczesnym obniżeniem kosztów operacyjnych w długim okresie. Ze względu na wysoki poziom wymogów i norm technicznych, spółki z Grupy projektują i realizują inwestycje z uwzględnieniem rozwiązań adaptacyjnych, co podnosi wartość oferowanych nieruchomości.

- wpływu na różnorodność biologiczną poprzez własną działalność, która prowadzi do bezpośredniej eksploatacji zasobów (np. poprzez wycinki drzew i krzewów). Grupa odpowiada na te kwestie i niweluje swój negatywny wpływ m.in. poprzez liczne nasadzenia na powstających osiedlach oraz tworzenie terenów zielonych w ramach projektu Miejska Zieleń.

- wpływu na gospodarkę o obiegu zamkniętym poprzez działalność własną odnoszącą się do cyfryzacji procesów operacyjnych oraz relacje z Kontrahentami w zakresie wykorzystywania surowców w procesie budowy oraz prowadzenia

zgodnej z przepisami prawa gospodarki odpadami. Grupa w 2025 roku zrealizuje cel dotyczący wdrożenia Standardu Zielonych Zamówień, który pozwoli na wdrożenie zasad GOZ w działalności Grupy.

Temat	Podtemat	Mniejsze jednostki tematyczne	Opis istotnego wpływu	Miejsce powstawania wpływu	Miejsce modelu biznesowego	Rodzaj wpływu	Horyzont czasowy
	Łagodzenie zmian klimatu	Emisje GHG	Budynki realizowane przez spółki z Grupy spełniają wymogi obowiązujących warunków technicznych w zakresie charakterystyki energetycznej budynków oraz w zakresie szczelności powietrznej, akustyki i integralności, jednak nie są dostosowane do wymogów Dyrektywy EPBD.	Operacje własne, Upstream	Zakup ziemi, Projektowanie, Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	Krótco-, średnio- i długoterminowy
			Spółki z Grupy dążą do zmniejszania emisyjności Grupy w zakresie 1 i 2 poprzez stopniowe zwiększanie kontraktacji energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych.	Operacje własne	Zakup ziemi, Projektowanie, Budowa	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
			Wysoka emisyjność branży budowlanej związana jest z zakupem i przetwarzaniem surowców pochodzących z sektorów energochłonnych i wysokoemisyjnych oraz z dużym zużyciem energii na placach budów.	Operacje własne, Upstream	Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	
	Energia		Rośnie zapotrzebowanie na energię, niezbędną do prowadzenia robót budowlanych w spółkach Grupy.	Operacje własne, Upstream	Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	
Woda i zasoby morskie	Woda	Zużycie wody	Spółki z Grupy wykorzystują duże ilości wody do prowadzenia prac budowlanych. Woda wykorzystywana jest także przy pracach rozbiórkowych (by zapobiegać nadmiernemu pyleniu). Wykorzystywana woda pochodzi przede wszystkim z miejskich sieci wodociągowych miast, w których prowadzimy działalność.	Operacje własne	Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	
Bioróżnorodność i ekosystemy	Bezpośrednie czynniki wpływu na utratę bioróżnorodności	Zmiana klimatu	Grupa pozytywnie wpływa na różnorodność biologiczną poprzez realizację nowych nasadzeń roślinności rodzimej i zgodnej siedliskowo.	Operacje własne	Projektowanie, Budowa	Wpływ pozytywny rzeczywisty	Krótco-, średnio- i długoterminowy
		Zmiana sposobu użytkowania gruntów, zmiana sposobu użytkowania wód słodkich i mórz	Grupa negatywnie wpływa na różnorodność biologiczną poprzez własną działalność, która prowadzi do zmiany sposobu użytkowania gruntów.	Operacje własne	Zakup ziemi	Wpływ negatywny rzeczywisty	
		Bezpośrednia eksploatacja	Grupa negatywnie wpływa na różnorodność biologiczną poprzez własną działalność, która prowadzi do bezpośredniej eksploatacji zasobów (np. wycinki drzew i krzewów).	Operacje własne	Projektowanie, Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	
		Inwazyjne gatunki obce	Grupa pozytywnie wpływa na różnorodność biologiczną poprzez niewprowadzanie inwazyjnych gatunków obcych roślin na realizowanych inwestycjach.	Operacje własne	Projektowanie, Budowa	Wpływ pozytywny potencjalny	
Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zasoby wprowadzane, w tym		Branża budowlana, w tym spółki Grupy, wykorzystuje duże ilości surowców naturalnych wykorzystywanych w procesie budowy.	Operacje własne, Downstream	Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	

wykorzystanie zasobów							
	Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami	Spółki Grupy zmniejszają zużycie materiałów oraz zwiększają swoją efektywność poprzez optymalizację procesów i wykorzystanie technologii cyfrowych.	Operacje własne, Downstream	Projektowanie, Budowa	Wpływ pozytywny rzeczywisty	Krótco-, średnio- i długoterminowy	
	Odpady	Sektor budownictwa i apartamentów serwisowanych ma bardzo duży udział w generowaniu strumienia odpadów. Odpady generowane przez Grupę uzależnione są w dużej mierze od liczby prowadzonych inwestycji lub świadczonych usług z zakresu obsługi apartamentów serwisowanych. Powstają one głównie w trakcie procesu budowy i podczas prac rozbiórkowych - w sektorze budownictwa oraz w trakcie realizowanych usług serwisowania apartamentów.	Operacje własne, Downstream	Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty		
		Spółki z Grupy segregują odpady (zgodnie z obowiązującym prawem), co w większym stopniu pozwala na ich ponowne wykorzystanie, poddanie recyklingowi lub procesowi odzysku. Działanie to także podnosi standardy w branży.	Operacje własne, Downstream	Budowa	Wpływ pozytywny potencjalny		
Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo zatrudnienia	Spółki z Grupy mają pozytywny wpływ na model zatrudnienia w Grupie. Spółki z Grupy, w ramach swojego modelu biznesowego, preferują stałe zatrudnienie pracowników w ramach operacji własnych i przewidują ich rozwój.		Wpływ pozytywny rzeczywisty	Krótco-, średnio- i długoterminowy	
		Czas pracy	Spółki z Grupy mają wpływ na organizację pracy, w tym ustanawianie harmonogramów prac uwzględniając posiadane zasoby i analizy własne z zakresu rynku pracy. Mimo często zadaniowego czasu pracy, w spółkach Grupy występują nadgodziny dobowe.		Wpływ negatywny rzeczywisty		
		Adekwatna płaca	Spółki z Grupy mają wpływ na wysokość wynagrodzenia pracowników. Średnie wynagrodzenie w spółkach z Grupy jest wyższe niż przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw.		Wpływ pozytywny rzeczywisty		
		Równowaga między życiem zawodowym a prywatnym	Spółki z Grupy mają wpływ na jakość środowiska i strukturę pracy w zakresie work-life balance. Pomimo ustalanych wcześniej harmonogramów, ilość pracy i nadgodzin zaburza budowanie równowagi pomiędzy życiem zawodowym a prywatnym pracowników.		Wpływ negatywny rzeczywisty		
		Bezpieczeństwo i higiena pracy	Spółki z Grupy mają wpływ na bezpieczeństwo pracy wykonywanej w przedsiębiorstwie. Branża uznawana jest powszechnie za niebezpieczną i wypadkową.		Wpływ negatywny potencjalny		
			Z uwagi na istotność wpływu BHP w Grupie istnieje system polityk, standardów wewnętrznych, kontroli i działań edukacyjnych.		Wpływ pozytywny potencjalny		

Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Grupa Dom Development ma wpływ na warunki pracy na placach budowy, na których pracę wykonują osoby zatrudniane przez podwykonawców. Branża narażona jest na wysoką wypadkowość.	Upstream	Budowa	Wpływ negatywny potencjalny	Krótko-, średnio- i długoterminowy
			Grupa posiada Politykę Bezpieczeństwa i Higieny Pracy i Ochrony Środowiska oraz ma wdrożony system rozwiązań minimalizujący ryzyko zagrożenia zdrowia i życia pracowników na placach budowy.		Budowa	Wpływ pozytywny potencjalny	
Dotknięte społeczności	wskaźnik branżowy	Wspieranie rozwoju zrównoważonych miast	Jako inwestor i generalny wykonawca nasza Grupa odgrywa ważną i pozytywną rolę w transformacji miast i regionów, w których działamy. Spółki z Grupy pomagają w kształtowaniu tych obszarów i wzmacnianiu ich spójności, jednocześnie zwiększając ich atrakcyjność, wspierając ich rozwój i przyczyniając się do ożywienia lokalnego środowiska gospodarczego i społecznego.	Downstream	Projektowanie, Budowa	Wpływ pozytywny rzeczywisty	Krótko-, średnio- i długoterminowy
	wskaźnik branżowy	Zarządzanie relacjami z otoczeniem	Spółki z Grupy mają pozytywny wpływ na relacje z otoczeniem i lokalnymi społecznościami poprzez realizację swoich działań wskazanych w Strategiach CSR.		Dział Marketingu	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
			Spółki z Grupy poprzez realizację inwestycji i związane z nimi uciążliwości mogą negatywnie wpływać na lokalne społeczności.		Budowa	Wpływ negatywny potencjalny	
Konsumenci i użytkownicy końcowi	Wpływy na konsumentów lub użytkowników końcowych związane z informacjami	Prywatność	Spółki z Grupy wywierają pozytywny wpływ na kwestie zachowania prywatności konsumentów m.in. poprzez podpisywanie umów. Jako organizacja jesteśmy świadomi zagrożeń związanych z naruszeniem poufności, a w konsekwencji również praw i wolności osób fizycznych w związku z przetwarzaniem ich danych osobowych. Spółka posiada szereg polityk i procedur w tym zakresie.	Operacje własne, Downstream	Dział Prawny	Wpływ pozytywny rzeczywisty	Krótko-, średnio- i długoterminowy
		Dostęp do informacji (wysokiej jakości)	Spółki z Grupy mają pozytywny wpływ na jakość informacji przekazywanych klientom (m.in. na klarowność zapisów i wykluczanie zapisów abuzywnych w umowach). Spółki z Grupy już dziś zaimplementowały zasady komunikacji zgodne z projektem Dyrektywy "green claims".	Operacje własne, Downstream	Dział Marketingu	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
		Dostęp do produktów i usług	Działalność spółek z Grupy związana jest z budową mieszkań, co pomaga w zwiększaniu podaży mieszkań na rynku. Działalność przyczynia się do zwiększania dostępności lokali mieszkalnych w głównych aglomeracjach kraju.	Operacje własne, Downstream	Dział Sprzedaży	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
		Odpowiedzialne praktyki marketingowe	Spółki z Grupy mają pozytywny wpływ na informacje przekazywane interesariuszom zewnętrznym (m.in. klientom indywidualnym, ale także inwestorom i akcjonariuszom). Informacje są weryfikowane i poddane wewnętrznej kontroli.	Operacje własne, Downstream	Dział Marketingu	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
Postępowanie w biznesie	Kultura korporacyjna		Grupa Dom Development buduje swój pozytywny wpływ w obszarze praktyk biznesowych poprzez dbanie o kulturę korporacyjną i systemowe zarządzanie obszarem ryzyka, zgodnością i systemem kontroli wewnętrznej.	Operacje własne, Downstream	Dział Prawny, Dział HR, Dział Risk, Compliance & Audit	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
	Ochrona sygnalistów		Grupa ma wypracowany system zgłaszania nieprawidłowości oraz ochrony zgłaszających, który jest zgodny z regulacjami krajowymi, co pozytywnie wpływa na ochronę sygnalistów		Dział Risk, Compliance & Audit	Wpływ pozytywny rzeczywisty	

Zaangażowanie polityczne i działalność lobbingsowa		Spółki z Grupy nie podejmują żadnych działań politycznych i nie prowadzą działalności lobbingsowej.	Operacje własne, Downstream	Dział Risk, Compliance & Audit	Wpływ pozytywny potencjalny	Krótko-, średnio- i długoterminowy
Zarządzanie relacjami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze		Proces negocjowania i ustalania z kontrahentami/dostawcami umownych terminów płatności w Grupie, każdorazowo uwzględnia zapisy obowiązującej ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz ustawy o finansach publicznych, mającej na celu zabezpieczenie mniejszych przedsiębiorstw w relacjach asymetrycznych z dłużnikiem będącym dużym przedsiębiorcą.	Operacje własne, Upstream	Projektowanie, Budowa	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
Korupcja i przekupstwo	Zapobieganie oraz wykrywanie, w tym szkolenie	Proces realizacji inwestycji zagrożony jest możliwością wystąpienia incydentów korupcyjnych (np. pozwolenia na budowę wymagają kontaktu z administracją publiczną, a procesy wyboru podwykonawców obarczone są ryzykiem przekupstwa).	Operacje własne	Zakup ziemi, Budowa, Uzyskiwanie pozwoleń	Wpływ negatywny potencjalny	
	Incydenty	Spółki z Grupy w ciągu ostatnich 3 lat nie zidentyfikowały incydentów korupcyjnych.		Zakup ziemi, Budowa, Uzyskiwanie pozwoleń	Wpływ pozytywny rzeczywisty	

W odniesieniu do zidentyfikowanych wpływów w zakresie zmian klimatu, Grupa nie przeprowadziła analizy odporności strategii i modelu biznesowego w zakresie swojej zdolności do przeciwdziałania swoim istotnym wpływom i ryzykom oraz do wykorzystania istotnych szans.

Grupa nie zidentyfikowała istotnych negatywnych wpływów w odniesieniu do degradacji gruntów, pustynnienia i uszczelniania gleby. Aktywność spółek Grupy nie ma wpływu na gatunki zagrożone.

Inwestycje realizowane w odległości 500 m od obszarów objętych formami ochrony przyrody (wraz ze wskazaniem wpływu na bioróżnorodność)

Lp.	Nazwa przedsięwzięcia	Lokalizacja (województwo / gmina)	Powierzchnia terenu [ha]	Nazwy obszarów objętych formami ochrony przyrody	Organ właściwy	Działania negatywnie wpływające na obszary wrażliwe pod względem bioróżnorodności		Działania kompensacyjne
						bezpośredni wpływ	pośredni wpływ	
1	Harmonia Mokotów	woj. mazowieckie	2,37	Jezioro Czerniakowskie, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy	Usunięcie 35 drzew	Etap budowy będzie związany z emisją hałasu do środowiska, substancji do powietrza, wytwarzaniem ścieków oraz odpadów; będzie to jednak oddziaływanie o charakterze przejściowym i w oddziaływaniu do eksploatacji przedsięwzięcia krótkotrwałym	1. Wprowadzenie nie mniej niż 13280 m ² powierzchni biologicznej czynnej, w tym 8477 m ² na gruncie rodzimym 2. Nasadzenia drzew w liczbie nie mniejszej niż 75 szt. 3. Nasadzenia krzewów soliterowych w liczbie nie mniej niż 83 szt. 4. Nasadzenia nie mniej niż 3 120 m ² krzewów 5. Nasadzenia pnączy w rozsądzie co 1 m na łącznej długości 380 mb ogrodzeń, 30 mb elewacji, 150 mb obiektów małej architektury, w miejscach wolnych od zagospodarowania 6. Rezygnacja z trawników na rzecz łąki kwietnej
2	Mokotów Sportowy	woj. mazowieckie	10,17	Jezioro Czerniakowskie	Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy	Usunięcie 10 drzew i 9 krzewów		1. Nasadzenia drzew w liczbie co najmniej 13 szt. o obwodzie pnia drzewa wynoszącym min. 16-18 cm na gruncie rodzimym 2. Nasadzenia drzew w liczbie 42 szt. na terenie lub na stropie garażu 3. Nasadzenia 1 950 krzewów 4. Nasadzenia 15 szt. krzewów soliterowych 5. Nasadzenia 480 m ² bylin, 6. Nasadzenia 375m pnączy, z czego min. 39 m przy konstrukcjach o minimalnej wysokości 11 m i 336 m przy ogrodzeniach o minimalnej wysokości 1,8m 7. Wykonanie 163 m ² łąki kwietnej z domieszką bylin
3	Widoki	woj. pomorskie	1,94	Trójmiejski Park Krajobrazowy	Burmistrz Miasta Rumi	Usunięcie 46 drzew		1. Nasadzenia drzew w ilości minimum 1 sztuka na każde 300 m ² przewidzianego terenu powierzchni biologicznej czynnej; do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo

Zarządzanie wpływami, ryzykami i szansami związanymi z kadrą własną (do której w Grupie zalicza się osoby zatrudnione na umowę o pracę) jest kluczowym elementem strategii i modelu biznesowego. Podejmowanie działań wspierających rozwój i dobrostan pracowników pozwalają na osiągnięcie synergii między celami organizacji a oczekiwaniami pracowników. Wpływ kadry własnej na model biznesowy oraz strategię Grupy jest duży, ponieważ to pracownicy tworzą wartość dodaną, dostarczają ją klientom i budują trwałą przewagę konkurencyjną.

W działalności spółek z Grupy nie występują powszechne i systemowe negatywne oddziaływania związane z łamaniem praw człowieka, zarówno w odniesieniu do pracowników kadry własnej spółek, jak i pracowników w łańcuchu wartości. Podczas procesu analizy podwójnej istotności nie zidentyfikowano istotnych oddziaływań na własnych pracowników jednostki, które mogłyby wynikać z planów transformacji mających na celu zmniejszenie negatywnych oddziaływań na środowisko i zwiększenie ekologicznego i neutralnego dla klimatu charakteru działań.

Podczas przeprowadzania analizy podwójnej istotności w zakresie pracowników w łańcuchu wartości skupiono się na pracownikach podmiotów, które zawierają umowy ze spółkami generalnych wykonawców na wykonanie określonego w treści umowy zakresu prac budowlanych, odpowiadającego ich profilowi, specjalizacji, doświadczeniu, a także możliwościom wykonawczym. Są to osoby wykonujące pracę w miejscach inwestycji realizowanych przez spółki Grupy, ale nienależące do grona własnych pracowników. Współpracownicy spółek z Grupy to osoby zatrudnione na umowy cywilnoprawne i kontrakty B2B.

Podczas procesu oceny podwójnej istotności, Grupa zidentyfikowała ujawnienia specyficzne związane z działalnością operacyjną spółki, tj. zarządzanie relacjami z otoczeniem oraz współtworzenie tkanki miejskiej. Wpływy, ryzyka i szanse w tym zakresie odnoszą się do społeczności lokalnych: mieszkańców osiedli otaczających inwestycje, ruchów miejskich, stowarzyszeń, rad osiedli i innych organizacji zajmujących się dbaniem o dobro społeczne i wysoką jakość przestrzeni miejskich.

Zakresem ujawnienia ESRS S4 objęci są wszyscy klienci spółek Grupy oraz użytkownicy końcowi. Są to grupy osób szczególnie narażone na oddziaływanie strategii marketingowych w zakresie informacji o sprzedawanych inwestycjach.

W poniższej tabeli zestawiono opisy istotnych ryzyk i szans zidentyfikowanych w zakresie działalności Spółek Grupy i wynikających z przeprowadzonej oceny istotności wraz z opisem miejsca, w którym koncentrują się w modelu biznesowym, operacjach własnych oraz łańcuchu wartości. Na dzień publikacji raportu, Grupa nie dostrzega obecnych ani nie przewiduje przyszłych skutków istotnych ryzyk i szans dla swojego modelu biznesowego, łańcucha wartości, strategii i sposobu decyzyjnego

Temat	Podtemat	Mniejsze jednostki tematyczne	Opis wpływu	Ryzyka	Szanse	Przewidywane skutki finansowe		
						Perspektywa krótkoterminowa	Perspektywa średnioterminowa	Perspektywa długoterminowa
Zmiany klimatu	Łagodzenie zmian klimatu / Emisje GHG	Emisje GHG	Budynki realizowane przez spółki z Grupy spełniają wymogi obowiązujących warunków technicznych w zakresie charakterystyki energetycznej budynków oraz w zakresie szczelności powietrznej, akustyki i integralności, jednak nie są dostosowane do wymogów Dyrektywy EPBD.	Ryzyko przejścia: Ryzyko związane ze wzrostem kosztów energii elektrycznej i ciepłej oraz konieczność podporządkowania się wymogom prawnym	1. Możliwe zmiany wzorców zakupowych klientów związane z wyborem mieszkań w budynkach niskoemisyjnych.	1. Możliwe zmiany wzorców zakupowych klientów związane z wyborem mieszkań w budynkach niskoemisyjnych.	1. Wzrost kosztów operacyjnych	1. Długoterminowe podwyżki kosztów energii mogą wpłynąć na rentowność.
Zmiany klimatu	Energia		Rośnie zapotrzebowanie na energię, niezbędną do prowadzenia robót budowlanych w spółkach Grupy.	Ryzyko przejścia: Ryzyko związane ze wzrostem cen energii wynikających z wysokoemisyjnego mixu energetycznego Polski, co przełoży się na wzrost kosztów operacyjnych.	1. Zaangażowanie w innowacje, takie jak projekty umów zakupu energii (PPA) dla długoterminowego korzystania z OZE	1. Zaangażowanie w innowacje, takie jak projekty umów zakupu energii (PPA) dla długoterminowego korzystania z OZE	1. Wzrost kosztów energii będzie generował wzrost kosztów operacyjnych.	1. Konieczność przeznaczania większych środków na energię będzie obniżała dostępność środków na inne inwestycje.
Zmiany klimatu	Łagodzenie zmian klimatu / Emisje GHG		Spółki z Grupy dążą do zmniejszania emisyjności Grupy w zakresie 1 i 2 poprzez stopniowe zwiększanie kontraktacji energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych.	Ryzyko przejścia: Zwiększone nakłady na dekarbonizację działalności w celu osiągnięcia założonych celów redukcyjnych		1. Wydatki na dekarbonizację mogą zwiększyć koszty operacyjne. 2. Inwestycje w technologie obniżające emisje mogą początkowo zmniejszyć przepływy pieniężne z uwagi na wysokie koszty wdrożenia.	1. Osiągnięcie celów redukcyjnych może przynieść korzyści w postaci mniejszych kosztów operacyjnych (np. z wykorzystania odnawialnych źródeł energii), co poprawi rentowność.	1. Dekarbonizacja może stać się elementem przewagi konkurencyjnej, co zwiększy rentowność w długim okresie.
Zmiany klimatu	Łagodzenie zmian klimatu / Emisje GHG		Wysoka emisyjność branży budowlanej związana jest z zakupem i przetwarzaniem		1. Zmniejszenie śladu węglowego budynków dzięki	1. Wzrost cen energii obciąży koszty produkcji i	1. Wprowadzenie nowych technologii i materiałów	1. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii

			surowców pochodzących z sektorów energochłonnych i wysokoemisyjnych oraz z dużym zużyciem energii na placach budów.		wykorzystywaniu materiałów o niższym śladzie węglowym.	może spowodować wzrost kosztów surowców.	budowlanych o niższej emisyjności będzie wymagało znaczących nakładów finansowych.	oraz recyklingu materiałów budowlanych może obniżyć koszty w dłuższej perspektywie.
Bioróżnorodność i ekosystemy	Bezpośrednie czynniki wpływu na utratę bioróżnorodności	Zmiana sposobu użytkowania gruntów, zmiana sposobu użytkowania wód słodkich i mórz	Grupa wpływa na różnorodność biologiczną poprzez własną działalność, która prowadzi do zmiany sposobu użytkowania gruntów.	1. Ograniczenia w dostępności gruntów spowodowane potencjalnym wyłączeniem z użytkowania terenów zalewowych i rolnych		1. Zmiana tempa rozwoju inwestycji i potencjalny spadek przychodów 2. Zmiana przepływów pieniężnych związanych z realizacją projektów budowlanych	1. Możliwe wzrosty kosztów związane z koniecznością zmian lokalizacji inwestycji.	1. Ograniczenia dostępu do gruntów, co może wpływać na długoterminowy wzrost przepływów pieniężnych
Bioróżnorodność i ekosystemy	Bezpośrednie czynniki wpływu na utratę bioróżnorodności	Bezpośrednia eksploatacja	Grupa wpływa na różnorodność biologiczną poprzez własną działalność, która prowadzi do bezpośredniej eksploatacji zasobów (np. wycinki drzew i krzewów).		1. Tworzenie nowych ogólnodostępnych terenów zieleni, co może przełożyć się na lepszy wizerunek spółki i zwiększenie sprzedaży.	1. Koszty uzyskania decyzji w zakresie środowiska. 2. Koszty prowadzenia kompensacji środowiskowych. 3. Koszty związane z dodatkowymi konsultacjami w zakresie środowiska.	1. Potencjalny wzrost kosztów prowadzenia działalności wynikający z działań społeczności lokalnych i organizacji pozarządowych.	1. Zwiększenie kosztów operacyjnych wynikające z bardziej rygorystycznych regulacji w tym zakresie. 2. Wzrost opłat za korzystanie ze środowiska.
Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów		Branża budowlana, w tym spółki Grupy, wykorzystuje duże ilości surowców naturalnych wykorzystywanych w procesie budowy.	1. Ryzyko związane ze zwiększającymi się kosztami surowców naturalnych i ich dostępnością.	1. Zwiększenie wykorzystania surowców wtórnych i ponowne ich wykorzystanie (wdrażanie zasad GOZ).	1. Zwiększenie kosztów surowców (np. stal, cement, drewno) wpłynie na wyższe koszty realizacji inwestycji.	1. Opóźnienia (wynikające z dostępności surowców) i wyższe koszty materiałów mogą prowadzić do obniżenia przepływów pieniężnych w średnim okresie.	1. Długoterminowe oszczędności wynikające z bardziej efektywnego zarządzania surowcami mogą poprawić przepływy pieniężne.

Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami		Spółki Grupy zmniejszają zużycie materiałów oraz zwiększają swoją efektywność poprzez optymalizację procesów i wykorzystanie technologii cyfrowych.	1. Ryzyka cyfryzacyjne (cyberbezpieczeństwo, zabezpieczenie ciągłości działania, nieuprawniony dostęp do danych)	1. Cyfryzacja działalności i zwiększenie nakładów finansowych wynikających z potencjalnych oszczędności usługowych i procesowych, co przekłada się na obniżenie kosztów	1. Zwiększenie kosztów wynikających z konieczności wdrożenia kolejnych zabezpieczeń.	1. Stale rosnące koszty utrzymania bezpieczeństwa cyfrowego mogą wpłynąć na rentowność firmy.	1. Stale rosnące koszty utrzymania bezpieczeństwa cyfrowego mogą wpłynąć na rentowność firmy.
Gospodarka o obiegu zamkniętym	Odpady		Sektor budownictwa i apartamentów serwisowanych ma bardzo duży udział w generowaniu strumienia odpadów. Odpady generowane przez Grupę uzależnione są w dużej mierze od liczby prowadzonych inwestycji lub świadczonych usług z zakresu obsługi apartamentów serwisowanych. Powstają one głównie w trakcie procesu budowy i podczas prac rozbiórkowych - w sektorze budownictwa oraz w trakcie realizowanych usług serwisowania apartamentów.	1. Wzrost kosztów odbioru odpadów	1. Zmniejszenie nakładów finansowych wynikających z potencjalnych oszczędności materiałowych	1. Zwiększenie kosztów operacyjnych.	1. Długoterminowe oszczędności związane z efektywnym zarządzaniem odpadami mogą poprawić przepływy pieniężne.	1. Długoterminowe oszczędności związane z efektywnym zarządzaniem odpadami mogą poprawić przepływy pieniężne.
Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo zatrudnienia	Spółki z Grupy mają wpływ na model zatrudnienia w Grupie. Model biznesowy spółek z Grupy preferuje stałe zatrudnienie pracowników w ramach operacji własnych i przewiduje ich rozwój.	1. Ryzyko zmian w podejściu do zatrudnienia pracowników własnych i potencjalne wydłużenie procesów rekrutacyjnych, co przekłada się na zwiększenie kosztów operacyjnych.	1. Zapewnienie płynnego funkcjonowania firmy poprzez zatrudnianie i utrzymywanie wysoko wykwalifikowanych pracowników.	1. Zmiany w zatrudnieniu mogą wiązać się z wyższymi kosztami rekrutacji, szkoleń i wdrożenia pracowników.	1. Dostosowanie do zmieniającego się rynku pracy może poprawić efektywność organizacji, co wpłynie na długoterminową rentowność.	1. Dostosowanie do zmieniającego się rynku pracy może poprawić efektywność organizacji, co wpłynie na długoterminową rentowność.
Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Czas pracy	Spółki z Grupy mają wpływ na organizację pracy, w tym ustanawianie harmonogramów prac uwzględniając posiadane	1. Ryzyko niedostosowania organizacji do zmiany pokoleniowej i		1. Niedostosowanie organizacji do zmiany	1. Lepsze zarządzanie i dostosowanie organizacji do zmieniających się potrzeb nowych	1. Lepsze zarządzanie i dostosowanie organizacji do

			zasoby i analizy własne z zakresu rynku pracy. Mimo często zadaniowego czasu pracy, w spółkach Grupy zdarzają się nadgodziny dobowe.	potencjalne wyzwania związane z pozyskaniem nowych pracowników.		pokoleniowej może wpłynąć na spadek efektywności operacyjnej.	pracowników może przyczynić się do poprawy przepływów pieniężnych.	zmieniających się potrzeb nowych pracowników może przyczynić się do poprawy przepływów pieniężnych.
Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Adekwatna płaca	Spółki z Grupy mają wpływ na wysokość wynagrodzenia pracowników. Średnie wynagrodzenie w spółkach z Grupy jest wyższe niż przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw.	1. Potencjalny wzrost kosztów związany ze wzrostem presji płacowej wśród kadry własnej		1. Wyższe koszty operacyjne, w tym wzrost wydatków na wynagrodzenia, składki pracownicze i inne świadczenia.	1. Konkurencyjne wynagrodzenia mogą przyczynić się do zwiększenia lojalności pracowników, redukcji rotacji kadry oraz kosztów związanych z rekrutacją i szkoleniem nowych pracowników.	1. Zwiększenie presji na wyniki finansowe.
Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Spółki z Grupy mają wpływ na bezpieczeństwo pracy wykonywanej w przedsiębiorstwie. Branża uznawana jest powszechnie za niebezpieczną i wypadkową.	1. Bezpośrednie i pośrednie koszty związane z incydentami bezpieczeństwa i zgodnością z przepisami, które mogą mieć wpływ na reputację firmy	1. Zmniejszenie liczby wypadków i problemów ze zdrowiem psychicznym, a także zwiększenie produktywności, zmniejszenie absencji pracowników kadry własnej	1. Incydenty związane z bezpieczeństwem mogą prowadzić do wysokich kosztów związanych z odszkodowaniami, karami lub grzywnami.	1. Incydenty związane z bezpieczeństwem mogą prowadzić do wysokich kosztów związanych z odszkodowaniami, karami lub grzywnami.	1. Występujące incydenty mogą prowadzić do utraty długoterminowych kontraktów.
Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Z uwagi na istotność wpływu BHP w Grupie istnieje system polityk, standardów wewnętrznych, kontroli i działań edukacyjnych.		1. Podnoszenie poziomu bezpieczeństwa pracy w spółkach Grupy.	1. Koszty związane z przygotowaniem i aktualizacją polityk, szkoleniami pracowników, przeprowadzaniem audytów oraz zakupem niezbędnego wyposażenia ochronnego.	1. Redukcja kosztów związanych z wypadkami przy pracy, takimi jak odszkodowania, absencje pracowników czy wydatki na rekrutację zastępczą. 2. Zmniejszenie kosztów ubezpieczeń oraz poprawa produktywności.	1. Trwałe obniżenie kosztów operacyjnych.
Własne zasoby pracownicze	Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich	Szkolenia i rozwój umiejętności	Spółki z Grupy mają wpływ na rozwój i szkolenia pracowników kadry własnej. Grupa stara się, by spółki były atrakcyjnym miejscem	1. Spowolnienie inwestycji związane z brakiem wykwalifikowanych	1. Podniesienie jakości pracy pracowników, przyspieszenie	1. Brak odpowiednich specjalistów może opóźnić	1. Długoterminowy brak wykwalifikowanych specjalistów może wpłynąć na zdolność	1. Długoterminowy brak wykwalifikowany

			pracy, a pracownicy rozwijali się na każdym etapie kariery. Raz do roku jakość pracy osób zatrudnionych w spółkach Grupy jest oceniana w procesie rocznej oceny okresowej, której częścią jest rozmowa o rozwoju pracownika.	specjalistów kadry własnej.	podejmowanych decyzji, minimalizacja popełnianych błędów	realizację projektów, co wpływa na zmniejszenie przychodów z nowych inwestycji.	firmy do rozwoju, zmniejszając przychody i obniżając rentowność.	ch specjalistów może ograniczyć zdolność spółki do realizacji zaawansowanych projektów, wpływając na długoterminowy rozwój i jej konkurencyjność.
Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Bezpieczeństwo zatrudnienia	Spółki z Grupy mają wpływ na pracowników w łańcuchu wartości poprzez ustalone zasady dotyczące warunków pracy. Grupa wywiera pośredni wpływ na pracowników w łańcuchu wartości np. poprzez wymagania przestrzegania Code of Conduct.	1. Ryzyko utraty wykwalifikowanej kadry pracowniczej		1. Koszty związane z wdrożeniem mechanizmów monitorowania i raportowania.	1. Redukcja kosztów związanych z naruszeniami praw pracowniczych.	1. Trwałe obniżenie kosztów operacyjnych.
Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Czas pracy	Spółki z Grupy mają wpływ na pracowników w łańcuchu wartości poprzez ustalone zasady dotyczące warunków pracy. Grupa wywiera pośredni wpływ na pracowników w łańcuchu wartości np. poprzez wymagania przestrzegania Code of Conduct.	1. Ryzyko niedostosowania organizacji do zmiany pokoleniowej.		1. Koszty związane z wdrożeniem mechanizmów monitorowania i raportowania	1. Redukcja kosztów związanych z naruszeniami praw pracowniczych.	1. Trwałe obniżenie kosztów operacyjnych.
Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Adekwatna płaca	Spółki z Grupy mają wpływ na pracowników w łańcuchu wartości poprzez ustalone zasady dotyczące warunków pracy. Grupa wywiera pośredni wpływ na pracowników w łańcuchu wartości np. poprzez wymagania przestrzegania Code of Conduct. Przyjęte praktyki uczciwej konkurencji skutkują pozytywnym wpływem na wynagrodzenia osób pracujących na budowach Grupy.	1. Potencjalny wzrost kosztów związany ze wzrostem presji płacowej wśród pracowników Podwykonawców		1. Koszty związane z wdrożeniem mechanizmów monitorowania i raportowania	1. Redukcja kosztów związanych z naruszeniami praw pracowniczych.	1. Trwałe obniżenie kosztów operacyjnych.
Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Grupa Dom Development ma wpływ na bezpieczeństwo pracy na placach budowy, na których pracę wykonują osoby zatrudniane przez podwykonawców. Branża	1. Bezpośrednie i pośrednie koszty związane z incydentami bezpieczeństwa i zgodnością z przepisami,	1. Zmniejszenie liczby wypadków występujących wśród kadry w łańcuchu wartości.	1. Incydenty związane z bezpieczeństwem mogą prowadzić do wysokich	1. Incydenty związane z bezpieczeństwem mogą prowadzić do wysokich kosztów związanych z odszkodowaniami, karami lub grzywnami.	1. Występujące incydenty mogą prowadzić do utraty długoterminowych kontraktów.

	uznawana jest powszechnie za niebezpieczną i wypadkową.	które mogą mieć wpływ na reputację firmy.		kosztów związanych z odszkodowaniami i, karami lub grzywnami.		
ujawnienie specyficzne	Jako inwestor i generalny wykonawca Grupa odgrywa ważną rolę w transformacji miast i regionów, w których działa. Spółki z Grupy pomagają w kształtowaniu tych obszarów i wzmacnianiu ich spójności, jednocześnie zwiększając ich atrakcyjność, wspierając ich rozwój i przyczyniając się do ożywienia lokalnego środowiska gospodarczego i społecznego.	1. Ryzyko uzależnienia realizacji inwestycji od decyzji samorządów lokalnych.	1. Realizacja projektów miastotwórczych wraz z infrastrukturą towarzyszącą	1. Opóźnienia w uzyskaniu pozwoleń mogą prowadzić do opóźnienia realizacji projektów i generowaniu przychodów.	Oczekiwanie na decyzje administracyjne może wpływać na uzyskiwanie przychodów.	1. Ograniczenie zdolności do szybkiej reakcji na zmiany rynkowe i rozwój nowych projektów, co może wpłynąć na przepływy pieniężne.
ujawnienie specyficzne	Spółki z Grupy mają wpływ na relacje z otoczeniem i lokalnymi społecznościami poprzez realizację swoich działań wskazanych w Strategiach CSR.	1. Niewywiązywanie się z obietnic złożonych w dokumentach strategicznych i związane z tym ryzyko reputacyjne.	1. Realizacja lokalnych projektów prospołecznych	1. Opóźnienia w realizacji inwestycji powodują dodatkowe koszty i mogą prowadzić do zmniejszenia przepływów finansowych (np. ze względu na wstrzymanie lub modyfikacje projektów).	1. Zwiększenie kosztów związanych z negocjacjami/mediacjami.	1. Potencjalne zwiększenie kosztów wynikające z konieczności dostosowania projektów do oczekiwań lokalnych społeczności.
ujawnienie specyficzne	Spółki z Grupy poprzez realizację inwestycji i związane z nimi uciążliwości mogą negatywnie wpływać na lokalne społeczności.	1. Zwiększająca się ilość protestów społeczności lokalnych związana z uciążliwościami wynikającymi z realizacji inwestycji		1. Utrata zaufania inwestorów i klientów, co może prowadzić do obniżenia przychodów.	1. Utrata zaufania inwestorów i klientów, co może prowadzić do obniżenia przychodów.	1. Długoterminowa utrata zaufania może ograniczyć zdolność do pozyskiwania inwestycji i rozwijania działalności, wpływając na wyniki finansowe.

Konsumenci i użytkownicy końcowi	Włączenie społeczne konsumentów lub użytkowników końcowych	Odpowiedzialne praktyki marketingowe	Spółki z Grupy mają wpływ na informacje przekazywane interesariuszom zewnętrznym (m.in. klientom indywidualnym, ale także inwestorom i akcjonariuszom). Informacje są weryfikowane i poddane wewnętrznej kontroli.	1. Budowanie wizerunku i marki firmy odpowiedzialnej społecznie i uczciwej wobec klientów.	1. Koszty związane z opracowaniem i wdrażaniem procesów kontroli, szkoleniem pracowników odpowiedzialnych za komunikację.	1. Większa stabilność finansowa poprzez poprawę relacji z inwestorami, co z kolei może ułatwić dostęp do kapitału. 2. Unikanie kosztów związanych z potencjalnymi sporami prawnymi wynikającymi z przekazywania błędnych informacji.	1. Większa stabilność finansowa poprzez poprawę relacji z inwestorami, co z kolei może ułatwić dostęp do kapitału.
Postępowanie w biznesie	Zarządzanie relacjami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze	Praktyki płatnicze	Proces negocjowania i ustalania z kontrahentami/dostawcami umownych terminów płatności w Grupie, każdorazowo uwzględnia zapisy obowiązującej ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz ustawy o finansach publicznych, mającej na celu zabezpieczenie mniejszych przedsiębiorstw w relacjach asymetrycznych z dłużnikiem będącym dużym przedsiębiorcą.	1. Potencjalne konflikty lub utrata partnerów biznesowych	1. Zmniejszenie liczby kontraktów i projektów z partnerami biznesowymi może obniżyć przepływy pieniężne.	1. Koszty związane z renegotiacją umów lub poszukiwaniem nowych kontrahentów mogą wpływać na przepływy pieniężne.	1. Koszty związane z renegotiacją umów lub poszukiwaniem nowych kontrahentów mogą wpływać na przepływy pieniężne.

IRO – 1 OPIS PROCESU SŁUŻĄCEGO IDENTYFIKACJI I OCENIE ISTOTNYCH WPŁYWÓW, RYZYK I SZANS

Grupa przeprowadziła proces oceny istotności, który pozwolił na identyfikację istotnych oddziaływań, ryzyk oraz szans, które należy ujawnić. Wewnętrzna dyskusja pozwoliła przeanalizować model biznesowy w kontekście poszczególnych aspektów zrównoważonego rozwoju. Wzięto pod uwagę m.in. charakter oferty sprzedażowej, lokalne rynki, na których Grupa jest obecna, specyfikę łańcucha dostaw i rynku pracy, a także wyzwania zrównoważonego rozwoju, przed którymi stoi branża deweloperska i budowlana. W procesie uwzględniono wpływy Grupy, zarówno w związku z własnymi operacjami, jak i w wyniku relacji biznesowych. Analiza ta obejmowała identyfikację oraz ocenę czynników mających istotne znaczenie dla otoczenia Grupy. Przeanalizowano wpływ działalności Grupy na środowisko, społeczeństwo oraz ład korporacyjny. Ocenie poddano m.in. kwestie zużycia surowców i materiałów, zarządzanie odpadami budowlanymi czy oddziaływanie na lokalne społeczności. Uwzględniono również wpływy wynikające z relacji biznesowych, w tym interakcje z dostawcami i podwykonawcami.

Metodyka, według której wykonano badanie jest zgodna z wymogami dyrektywy CSRD oraz standardami raportowania European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Metodyka ta uwzględniała zasadę podwójnej istotności, co oznacza, że podczas badania uwzględniona została istotność zagadnień z perspektywy istotności wpływu, jaki wywiera Grupa na ludzi i środowisko oraz z perspektywy istotności finansowej, czyli wpływu danego zagadnienia zrównoważonego rozwoju na sytuację finansową jednostki, jej wyniki finansowe, przepływy pieniężne, dostęp do finansowania lub koszt kapitału w krótko-, średnio- lub długoterminowej perspektywie czasowej.

Analiza istotności opisana w niniejszym dokumencie została przeprowadzona w pierwszym półroczu 2024 roku. Proces ten obejmował zarówno jakościowe, jak i ilościowe dane wejściowe od wewnętrznych i zewnętrznych interesariuszy. Obejmował on również zaangażowanie kadry zarządzającej, Zarządów spółek w Grupie i Rady Nadzorczej. Przeprowadzenie analizy wymagało m.in. przeprowadzenia działań w czterech różnych etapach:

- Faza 1: Analiza działalności Grupy
- Faza 2: Identyfikacja głównych wpływów

- Faza 3: Priorytetyzacja najbardziej istotnych wpływów w oparciu o wytyczne ESRS
- Faza 4: Identyfikacja i priorytetyzacja ryzyk i szans
- Faza 5: Zatwierdzenie istotnych tematów przez Zarząd Dom Development S.A. i Radę Nadzorczą

Faza 1: Analiza działalności Grupy

W ramach procesu analizy działalności Grupy podjęto działania mające na celu kompleksową ocenę jej funkcjonowania. Przeprowadzono szczegółową analizę biznesplanu oraz strategii, aby zweryfikować zgodność założeń strategicznych z aktualnymi celami i kierunkami rozwoju. Przeanalizowano sprawozdania finansowe, co pozwoliło na ocenę kondycji finansowej Grupy oraz jej stabilności ekonomicznej. Dodatkowo dokonano przeglądu informacji przekazywanych inwestorom, co umożliwiło ocenę transparentności komunikacji oraz zgodności z obowiązującymi standardami raportowania. W ramach analizy zmapowano również rodzaje prowadzonej działalności, oferowane produkty oraz lokalizacje operacyjne, co pozwoliło na uzyskanie pełnego obrazu skali działania Grupy i jej pozycji na rynku.

Faza 2: Identyfikacja głównych wpływów

Analiza istotnych ryzyk, wpływów i szans uwzględniła (oprócz podstawowych działalności Grupy dotyczących sektora budownictwa i nieruchomości) wpływy dla sektora pośrednictwa kredytowego i sektora apartamentów serwisowanych.

Na podstawie wytycznych ESRS⁵ przyjęto poniższe horyzonty czasowe:

- Perspektywa krótkoterminowa – perspektywa biznesowa = okres sprawozdawczy przyjęty w sprawozdawczości finansowej (12 miesięcy),
- Perspektywa średnioterminowa – perspektywa modelu biznesowego (odpowiada długości planowania, realizacji i sprzedaży inwestycji) = 2-3 lata
- Perspektywa długoterminowa – perspektywa planowania = powyżej 3 lat

Ze względu na specyfikę branży, dla Grupy perspektywa czasowa wynosząca powyżej trzech lat zawsze stanowi perspektywę długoterminową. Jest to okres wybiegający poza standardowe kroki realizowane przy danej inwestycji, tj.: jej planowanie, realizację oraz okres sprzedaży.

Przyjęcie perspektywy 3-letniej nie zwalnia spółek Grupy z myślenia o takich zagadnieniach jak ryzyka klimatyczne, cykl życia budynków czy wdrażanie GOZ, których wystąpienie na przestrzeni dłuższej niż trzy lata jest dla Grupy oczywiste. Niemniej możliwe i planowane w tym zakresie działania nadal wdrażane są w okresie do trzech lat – a zatem wciąż w perspektywie maksymalnie średnioterminowej.

Określone przez Grupę horyzonty czasowe zostały wykorzystane podczas badania ryzyk i przy ocenie istotności finansowej.

Ważność przeprowadzonego badania istotności wynosi rok i upływa w grudniu 2025. Do tego czasu, Grupa przeprowadzi przegląd wyników i częściową rewizję procesu. Jeżeli nastąpią istotne zmiany w strukturze organizacyjnej lub istotne zmiany w czynnikach zewnętrznych, które mogłyby wygenerować nowe lub zmodyfikować istniejące wpływy, ryzyka i szanse, Grupa przeprowadzi badanie wcześniej, adekwatnie do okoliczności.

Grupa podeszła do procesu według sposobu top-down. W pierwszej kolejności Grupa kolejno

analizowała kwestie z listy ESRS1 AR16 (stanowiące punkt wyjścia do określenia istotnych zagadnień), następnie uzupełniła listę o charakterystyczne dla niej kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem (na podstawie analiz wstępnych), po czym przypisała możliwe wpływy, ryzyka i szanse do tych zagadnień⁶. Ocena wpływów i ryzyk dotyczyła etapu przed podjęciem działań mitygujących (brutto).

W skład zespołu roboczego, który brał udział w badaniu istotności, wchodziły m.in. osoby dysponujące najlepszą dostępną wiedzą o procesach należytej staranności (Chief Risk and Compliance Officer, Pełnomocnik Zarządu ds. zarządzania ryzykiem) - oceniając zagadnienia ESG korzystali z wiedzy o procedurach due diligence funkcjonujących w firmie.

W celu identyfikacji wpływów, przeprowadzono tzw. analizy wstępne oparte o:

- a) dotychczasowe matryce istotności Grupy, publikowane w raportach niefinansowych i stworzone w oparciu o standard GRI⁷,
- b) sektorowe matryce istotności SIN⁸,
- c) zagadnienia ustalone jako istotne i uwzględniane w ramach dotychczas stosowanych procesów należytej staranności⁹,
- d) publicznie dostępne sektorowe i branżowe indeksy materialności¹⁰,
- e) analizę grupy porównawczej podobnych spółek,
- f) analizę publikacji naukowych i literatury, dotyczących trendów w sektorach działalności spółek Grupy,
- g) informacje zwrotne od klientów pochodzące z badania opinii (NPS - z ang. Net Promoter Score) – analiza dokonana tylko dla sektora nieruchomości, ponieważ tylko tego obszaru dotyczy badanie, a biorąc w nim udział jedynie ci klienci, którzy rzeczywiście zakupili mieszkanie.

W badaniu wykorzystano także:

⁵ ESRS – Europejskie standardy sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (European sustainability reporting standards)

⁶ Po przeanalizowaniu tabeli tematów istotnych, wskazanej w załączniku A do ESRS1, wykluczono z niej tematy, które nie dotyczą działalności prowadzonej przez Grupę. Wykluczenie tematu zostało przeprowadzone w następstwie analizy modelu biznesowego, strategii biznesowej i łańcucha wartości na wstępnym etapie badania przez osoby odpowiedzialne za obszar ESG.

⁷ Global Reporting Initiative

⁸ Standardy Informacji Niefinansowych

⁹ W ocenie wzięto pod uwagę wyniki funkcjonującego w Grupie procesu należytej staranności i procedury należytej staranności funkcjonujące w Grupie m.in. w oparciu o Strategię ESG DOM 2030, wydane przez organy administracyjne decyzje w zakresie środowiskowym, Code of Conduct, Polityki GK Dom Development i działania Grupy podjęte w celu ich wdrożenia i implementacji założeń wskazanych w ww. dokumentach.

¹⁰ narzędzia wspomagające ocenę istotności w poszczególnych branżach; wykorzystano Materiality Finder SASB oraz ESG Industry Materiality Map MSCI

- a) wywiady jakościowe (60 osób) z kadrą zarządzającą Grupy,
- b) wywiady zewnętrzne (6 osób) z ekspertami (zajmującymi się edukacją architektów w zakresie zrównoważonego rozwoju i zmian klimatu, zrównoważonego budownictwa, obliczania śladu węglowego budynków, sytuacji rynkowej, gospodarki o obiegu zamkniętym, zrównoważonego projektowania),
- c) wywiady zewnętrzne (10 osób) z głównymi kontrahentami,
- d) analizę 178 ankiet wypełnionych przez pracowników zatrudnionych w Grupie.

W procesie Grupa uwzględniła wpływy, w które zaangażowane są spółki poprzez swoją działalność lub ze względu na relacje biznesowe. Część z istotnych wpływów została uwzględniona w Strategii ESG DOM 2030 oraz działalności bieżącej spółek z Grupy.

W zakresie tematów związanych ze zmianami klimatu Grupa przeprowadziła przegląd swoich zasobów oraz procesów operacyjnych i łańcucha wartości w celu określenia wpływów, ryzyk i szans związanych ze zmianami klimatu. Analiza ta obejmowała:

- Własne operacje: Przegląd procesów budowlanych oraz projektowania inwestycji pod kątem adaptacji do zmian klimatycznych, mitygacji zmian klimatu (w tym redukcji emisji gazów cieplarnianych) oraz zużycia energii.
- Łańcuch wartości na wyższym szczeblu: Analiza dostawców i producentów materiałów budowlanych i wyposażenia budynków w kontekście ich zdolności do dostarczania materiałów niskoemisyjnych.

Przegląd został przeprowadzony z wykorzystaniem następujących metod, założeń i narzędzi:

- Analiza ryzyk klimatycznych, tj. identyfikacja ryzyk fizycznych (na podstawie scenariuszy zmian klimatu w Polsce w XXI wieku, przygotowanych przez IOŚ-PIB w ramach projektu Klimada 2.0 w scenariuszu RCP 8.5 w porównaniu z dekadą 2011-2020 oraz Miejskich Planów Adaptacji dla miast: Gdańska, Krakowa,

Warszawy i Wrocławia) oraz ryzyk przejściowych (regulacyjnych, rynkowych, technologicznych).

- Ocena emisji gazów cieplarnianych, tj. analiza emisji Grupy w ramach zakresu 1 i 2 w poprzednich latach.
- Ocena działań dostawców, tj. podsumowanie działań dostawców materiałów budowlanych w zakresie ograniczania emisji i dostarczania niskoemisyjnych materiałów budowlanych.
- Benchmarking branżowo-regulacyjny, tj. porównanie działań spółek z Grupy z najlepszymi praktykami w branży nieruchomości i budownictwa, w celu zidentyfikowania rozwiązań w zakresie łagodzenia i adaptacji do zmian klimatu.

Na potrzeby oceny fizycznych ryzyk klimatycznych przeanalizowano lokalizacje, w których Grupa prowadzi działalność. Lokalizacja była jedynym czynnikiem różnicującym. Dezagregacja dotyczy więc wyłącznie wpływu w zakresie adaptacji do zmian klimatu. Ponadto nie zidentyfikowano innych czynników mających wpływ na ocenę istotności.

Analiza ryzyk klimatycznych

Grupa korzystając z dostępnych krajowych prognoz w zakresie zmian klimatu sprawdziła, jakie ryzyka klimatyczne (fizyczne i przejścia) mogą wystąpić w konkretnych lokalizacjach prowadzenia działalności i w jaki sposób mogą wpływać na aktywa. Analiza ryzyk klimatycznych została przeprowadzona w horyzoncie czasowym do 2050 r. Grupa od 2021 r. oblicza emisyjność swojej działalności (zakres 1 i 2) oraz wyznaczyła sobie cel redukcyjny na rok 2030.

Zgodnie z opracowaniami naukowymi¹¹ Warszawa, Kraków i Wrocław w dłuższym horyzoncie czasowym będą mierzyły się ze wzrostem liczby dni z ekstremalnie wysoką temperaturą ($T_{max} \geq 25^{\circ}\text{C}$). Zmiany te będą najbardziej odczuwalne we Wrocławiu – w 2050 r. będzie ich o 6 więcej niż w obecnej dekadzie. Przyczynią się one również m.in. do wydłużenia okresów bezopadowych z wysoką temperaturą

¹¹ Przygotowano na podstawie scenariuszy zmian klimatu w Polsce w XXI wieku, przygotowanych przez IOŚ-PIB w ramach projektu Klimada 2.0 w scenariuszu RCP 8.5 w porównaniu z dekadą 2011-2020 (zakładającym utrzymanie aktualnego tempa

wzrostu emisji GHG) oraz Miejskich Planów Adaptacji [<https://klimada2.ios.gov.pl/klimat-scenariusze>; data dostępu: 01.02.2024]

powietrza i natężenia występowania tzw. miejskiej wyspy ciepła. Kolejnym ryzykiem fizycznym, z którym będą mierzyć się spółki z Grupy to wzrost średniej rocznej sumy opadów (zjawisko najsilniej będzie odczuwalne w Krakowie) i liczby dni z opadem >20 mm. Zmiany te zwiększą prawdopodobieństwo wystąpienia:

- powodzi od strony rzek w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu,
- powodzi od strony morza w Trójmieście,
- powodzi miejskich (typu flash flood) w Trójmieście.

Strategia

Grupa zidentyfikowała szereg zagrożeń związanych ze zmianami klimatu, kwestiami społecznymi i zarządczymi. Podzielono je na zagrożenia fizyczne i przejściowe. Zidentyfikowano również szereg szans. Ryzyka i szanse związane z ESG mają kluczowe znaczenie dla kształtowania strategii i planowania finansowego Grupy. Zidentyfikowane ryzyka zostały umieszczone w rejestrze ryzyk stanowiącym element polityki zarządzania ryzykiem. Zaadresowane zostały działania zmierzające do mitygacji tych ryzyk.

Ryzyka środowiskowe

Rodzaj ryzyka	Zagrożenia	Przykłady potencjalnych skutków finansowych	Sposoby zapobiegania lub minimalizowania skutków wystąpienia ryzyka
Polityka i regulacje prawne	1) Brak reakcji na zmiany przepisów na poziomie UE, w szczególności na: 1. Zmiany w Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie charakterystyki energetycznej budynków; 2. CBAM – pośredni wpływ na wzrost cen materiałów (aluminium, stal, cement, ceramika, gips, wapno) 3. EU ETS od 2026 r. w sektorze ciepłownictwa – pośredni wpływ na zmiany stawek energii cieplnej 4. Taksonomia – konieczność stopniowego dostosowywania budynków do wymogów TKK; 5. Dyrektywa w sprawie należytej staranności przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (CSDDD) – konieczność zapobieganie wszelkim potencjalnym negatywnym skutkom środowiskowym i społecznym w całym łańcuchu wartości; 6. Nowe przepisy ograniczające korzystanie z niektórych modeli transportu, które miałyby znaczący wpływ na wykorzystanie infrastruktury obsługiwanej przez firmę; 7. Zmiany na rynku ubezpieczeń będące konsekwencją zmian prawnych wynikających z Komunikatu KE „Zarządzanie ryzykiem klimatycznym – ochrona obywateli i dobrobytu”	1) Zwiększone koszty operacyjne (np. wyższe składki ubezpieczeniowe) 2) Utrata przychodów z powodu: - bardziej rygorystycznych przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego - zmniejszonego popytu na produkty wysokoemisyjne 3) Zwiększone koszty z powodu: - zastrzonych przepisów dotyczących ochrony środowiska - potencjalnych sporów sądowych, grzywn i kar - zwiększających się wymagań dotyczących raportowania niefinansowego przekładające się na: - wzrost kosztów zakupu gruntów lub potencjalny brak zakupu gruntu, - niedoszacowanie kosztów realizacji na dzień zakupu gruntu, - wzrost kosztów realizacji inwestycji, - niepewność wycen realizacji inwestycji, - większą presję kosztową Podwykonawców i możliwą konieczność zwiększenia zatrudnienia.	1. Prowadzenie stałego nadzoru nad wymaganiami prawnymi dotyczącymi ochrony środowiska i raportowania niefinansowego 2. Realizowanie inwestycji pozwalające na spełnienie wszystkich wymogów środowiskowych i klimatycznych 3. Aktywne uczestnictwo w organizacjach branżowych i technicznych grupach roboczych i opiniowanie zmieniających się regulacji 4. Precyzyjne delegowanie obowiązków i odpowiedzialności związanych z identyfikacją aspektów środowiskowych regulacji 5. Nadzór nad aktualnością zapisów i terminów obowiązywania decyzji organów administracji publicznej 6. Ścisłe określony tryb postępowania w przypadku konieczności aktualizacji lub uzyskania nowych pozwoleń w związku z inwestycjami 7. Weryfikacja wzorów i terminów przedkładania sprawozdań środowiskowych 8. Stałe monitorowanie procesów regulacyjnych i procesów legislacyjnych, które mogą mieć wpływ na działalność 9. Monitorowanie ruchów politycznych w celu przewidywania wpływu możliwych zmian na działalność
Zmiany technologiczne	1. Cyfryzacja działalności i ryzyka z nią związane (cyberbezpieczeństwo, zabezpieczenie ciągłości działania, nieuprawniony dostęp do danych) 2. Brak dostosowania systemów IT do potrzeb biznesowych i regulacyjnych 3. Wymóg uwzględnienia zmiany sposobu dostarczania energii cieplnej w inwestycjach, tzn. uwzględnienie źródeł	1) Zwiększony CAPEX 2) Zmniejszony popyt na produkty i usługi wysokoemisyjne skutkujący utratą przychodów 3) Zwiększone koszty produkcji wynikające ze zmieniających się cen nakładów (np. energii, wody) i kosztów wyjściowych (np. przetwarzania odpadów)	1. Wzmocniona współpraca i dialog z uczestnikami łańcucha wartości 2. Promowanie i stopniowe wdrażanie rozwiązań i materiałów niskoemisyjnych 3. Utworzenie partnerstw branżowych/międzybranżowych w celu promowania rozwiązań niskoemisyjnych 4. Wdrożenie rozwiązań zmniejszających zapotrzebowanie na

	OZE 4. Zastąpienie istniejących materiałów, sprzętu, floty opcjami o niższym poziomie emisji 5. Wymóg uwzględnienia podczas realizacji inwestycji materiałów o niższej emisji i innych zmian prowadzących do budowy budynków zeroemisyjnych 6. Zaangażowanie w innowacje, takie jak projekty umów zakupu energii (PPA) dla długoterminowego korzystania z OZE 7. Potencjalne skrócenie cyklu życia posiadanych aktywów - wcześniejsza utrata wartości i wycofanie z użytkowania lub spisanie w koszty aktywów w postaci wysokoemisyjnych maszyn, urządzeń i floty 8. Wzrost kosztów wynikający z potencjalnej całkowitej elektryfikacji floty	4) Zwiększone koszty wynikające z: - konieczności zakupu sprzętu i systemów wykorzystujących bardziej zaawansowane, niskoemisyjne technologie - konwersji i adaptacji procesów biznesowych - przedwczesnej deprecjacji wartości 5) Zwiększone inwestycje i wydatki na badania i rozwój w zakresie wdrażania nowych technologii 6) Zwiększenie kosztów wynikające z: - rozwiązań umożliwiających adaptację do zmian klimatu - spełniania zmieniających się preferencji klientów	energię elektryczną, energię ciepłą i wodę 5. Wdrożenie planów zarządzania materiałami na poziomie projektu w celu wyeliminowania odpadów
Rynek	1. Dynamika i jakość zmian prawnych 2. Uzależnienie finansowania dłużnego od regulacji ESG 3. Uzależnienie sytuacji finansowej spółki od ogólnej kondycji branży 4. Zmiana sytuacji rynkowej związana ze wzrostem podaży 5. Utrata płynności finansowej 6. Zbyt powolne spełnianie lub niespełnianie oczekiwań klientów dotyczących zakupu bardziej wydajnych mieszkań/budynków 7. Wzrost kosztów surowców, materiałów i usług 8. Wzrost cen energii elektrycznej i ciepłej wynikający z wysokoemisyjnego mixu energetycznego PL 9. Trudność w przyciągnięciu i zatrzymaniu klientów, pracowników, partnerów biznesowych oraz inwestorów, dla których kwestie środowiskowe z czasem mogą stawać się ważne, jeśli działalność przedsiębiorstwa uznaje się za szkodliwą dla klimatu	1) Utrata przychodów z powodu: - niespełniania wymagań klientów - zmian wymagań klientów w stosunku do obecnego portfolio produktów - przerw w pracach budowlanych 2) Zwiększone koszty z powodu: - wahań cen energii i surowców - wydatków na nowe wdrożenia procesów biznesowych przyjaznych dla klimatu 3) Zwiększenie przychodów o: - dostęp do nowych segmentów rynku - łatwiejszy dostęp i zatrzymywanie wykwalifikowanych pracowników	1. Ocena rentowności projektów deweloperskich wykorzystujących materiały i technologie o niskiej emisji dwutlenku węgla. 2. Zwiększenie możliwości poprzez zapewnienie szkoleń w zakresie niskoemisyjnego projektowania i wykorzystania nowych technologii. 3. Oceny wrażliwości cen materiałów i plany awaryjne dla zamówień centralnych. 4. Rozwijanie zdolności zaspokajania preferencji klientów i poprawa współpracy z członkami łańcucha wartości 5. Dywersyfikacja portfela produktów, materiałów i technologii; szersze pozyskiwanie materiałów i niskoemisyjnych, współpraca z dostawcami i badanie opcji gospodarki o obiegu zamkniętym. 6. Przegląd ustaleń dotyczących ubezpieczeń i monitorowanie zmian na rynku ubezpieczeń 7. Ocena narażenia na fizyczne ryzyko klimatyczne w odniesieniu do lokalizacji aktywów i projektów w pobliżu dróg wodnych i wybrzeży. 8. Zwiększenie odporności obiektów na ekstremalne zjawiska pogodowe poprzez poprawę zabezpieczeń i wdrożenie rozwiązań adaptacyjnych. 9. Rozważenie lokalizacji projektów deweloperskich. 10. Prowadzenie badań i analiz dotyczących preferencji klientów (NPS) 12. Podpisywanie długoterminowych umów z wieloma zewnętrznymi dostawcami

Ryzyko fizyczne

Spółki Grupy zarządzają ryzykami fizycznymi dla projektów deweloperskich. Analizy ryzyka fizycznego przygotowano na podstawie scenariuszy zmian klimatu w Polsce w XXI wieku, przygotowanych przez IOŚ-PIB w ramach projektu Klimada 2.0 w scenariuszu RCP 8.5 w porównaniu z dekadą 2011-2020 (zakładającym utrzymanie aktualnego tempa wzrostu emisji GHG) oraz Miejskich Planów Adaptacji [<https://klimada2.ios.gov.pl/klimat-scenariusze>; data dostępu: 01.02.2024]

Ryzyko	Zagrożenia	Przykłady potencjalnych skutków finansowych	Sposoby zapobiegania lub minimalizowania skutków wystąpienia ryzyka
Ryzyko gwałtowne (spowodowane ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi) - Wzrost opadów i deszcze nawalne (roczna suma opadu i liczba dni w roku z opadem > 20mm)	- Większe prawdopodobieństwo lokalnych podtopień wywołanych przez nieregularne opady. - Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi błyskawicznych w miastach. - Zwiększenie częstotliwości działania przelewów burzowych kanalizacji ogólnospławnej i zwiększenie objętości ścieków odprowadzanych do odbiornika. - Zwiększone koszty pompowania wód opadowych / ścieków ogólnospławnych. - Potrzeba poszukiwania nowych rozwiązań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i gospodarowania wodami opadowymi. - Zanieczyszczony spływ powierzchniowy. - Uszkodzenie infrastruktury (np. zalanie stacji transformatorowych). - Wzrost poziomu wód gruntowych. - Niewydolność sieci kanalizacyjnej. - Wpływ na hydroizolacyjność obiektów i możliwość zawilgocenia.	- Odpisy i wcześniejsze wycofanie istniejących aktywów z powodu szkód majątkowych - Możliwość ograniczenia dostępności ubezpieczenia aktywów w lokalizacjach wysokiego ryzyka - Wzrost składek ubezpieczeniowych ze względu na wyższe wydatki na środki adaptacyjne i bardziej rygorystyczne zapisy polis ubezpieczeniowych - Zmniejszone przychody z powodu spadku produkcji lub przerw w łańcuchu dostaw - Zmniejszone przychody i wyższe koszty wynikające z negatywnego wpływu na pracowników (np. zdrowie, bezpieczeństwo, absencja) - Wyższe podatki od nieruchomości (koszty oczyszczania i łagodzenia skutków) - Wyższe marże wynikające ze zwiększonego ryzyka	- Inwestycje w błękitną infrastrukturę i nature-based solutions - Wdrażanie najlepszych praktyk i instrumentów zarządzania gospodarką wodną - Rozwój technologii budownictwa odpornego na wysokie temperatury - Zwiększanie mikroretencji, polegającej m. in. na budowie małych stawów i zbiorników - Działania profilaktyczne i uświadamiające prawidłowe zachowania w miejscu pracy - Odpowiednie przechowywanie materiałów
Ryzyko gwałtowne (spowodowane ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi) - Fale upałów (liczba dni gorących i upalnych)	- Potencjalne ograniczenia w dostępie do wody z rzek i wód gruntowych. - Wzrosty kosztów operacyjnych ze względu na wyższe ceny wody i ograniczenia zużycia - Zwiększone zapotrzebowanie na wodę - Zwiększenie podatności nawierzchni bitumicznych na oddziaływanie pojazdów - Konieczność implementacji rozwiązań technicznych obniżających intensywność nagrzewania się powierzchni - Zmiana struktury zapotrzebowania na ciepło – konieczność montażu klimatyzacji - Występowanie wysokich stężeń zanieczyszczeń oraz smogu fotochemicznego		

Ryzyko chroniczne (wynikające z długoterminowych zmian wzorców klimatycznych) - niedobory wody, stres wodny; wahania poziomu wód gruntowych; utrzymujące się fale upałów, stres cieplny; zmiana wzorców wiatru	1. Możliwość przerwania dostaw energii elektrycznej w okresach letnich i zimowych 2. Ograniczenia w dostępie do wody mogą spowodować zmiany w dostępności i cenach materiałów i usług 3. Konieczność wdrożenia zmian harmonogramów prac związanych ze zwiększoną intensywnością zjawisk pogodowych 4. Możliwość obniżenia opłacalności danej inwestycji zlokalizowanej na terenie o podwyższonym ryzyku środowiskowym 5. Możliwość utraty wartości aktywów znajdujących się w banku ziemi 6. Ograniczenia w dostępności lokalizacji na potrzeby realizacji projektów deweloperskich 7. Potencjalne ograniczenia dostępności materiałów budowlanych
--	--

W zakresie tematów związanych z zanieczyszczeniami Grupa przeprowadziła przegląd swoich lokalizacji oraz procesów operacyjnych w celu określenia wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniami. Analiza obejmowała:

- identyfikację rzeczywistych i potencjalnych źródeł zanieczyszczeń, takich jak emisje pyłów, hałasu czy substancji chemicznych, a także oddziaływanie na glebę i wodę. Analiza obejmowała także ocenę zgodności działalności z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.
- ocenę łańcucha wartości na wyższym szczeblu, tj. działania producentów materiałów, w tym sposób pozyskiwania i produkcji materiałów budowlanych, które mogą generować zanieczyszczenia.

Grupa nie przeprowadziła pogłębionej analizy łańcucha wartości na wyższym szczeblu, w związku z czym nie są na ten moment znane wpływy wynikające bezpośrednio z wydobycia surowców pierwotnych na działalność spółek z Grupy. Podczas analizy Grupa nie przeprowadziła konsultacji z lokalnymi społecznościami.

W zakresie tematów związanych z różnorodnością biologiczną i ekosystemami Grupa przeprowadziła przegląd swoich zasobów oraz procesów operacyjnych i łańcucha wartości w celu określenia wpływów, ryzyk i szans. Analiza ta, przeprowadzona w ramach działalności operacyjnej spółek, obejmowała ustalenie zgodności z przepisami prawnymi, tj. dokonano przeglądu wydanych przez organy administracyjne decyzji w zakresie regulacji środowiskowych dotyczących ochrony różnorodności biologicznej, w tym wymogów związanych z oceną oddziaływania na środowisko (OOS) oraz planami ochrony obszarów Natura 2000. W 2024 r. Grupa realizowała trzy inwestycje położone w odległości 500 m od obszarów objętych formami ochrony przyrody, uznawanych za obszary wrażliwe pod względem ochrony bioróżnorodności.

Podczas analizy Grupa nie przeprowadziła konsultacji z lokalnymi społecznościami. Podczas analizy Grupa nie wykorzystwała analiz scenariuszowych dotyczących różnorodności biologicznej i ekosystemów. Grupa nie zidentyfikowała i nie oceniła swojej zależności od różnorodności ekologicznej i ekosystemów oraz powiązanych usług we własnych lokalizacjach i w łańcuchu wartości. Grupa nie zidentyfikowała i nie oceniła ryzyk i możliwości przejścia oraz ryzyk i możliwości fizycznych. Nie uwzględniono także ryzyka systemowego.

W zakresie tematów związanych z wodą i zasobami morskimi, Grupa przeprowadziła przegląd swoich aktywów, zasobów oraz procesów operacyjnych i łańcucha wartości w celu określenia wpływów, ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi. Analiza ta obejmowała:

- Własne operacje, tj. weryfikację zużycia wody w trakcie procesów budowlanych, eksploatacji siedzib biur, a także ocenę potencjalnych działań prowadzących do oszczędności wody.
- łańcuch wartości na niższym szczeblu, tj. ocenę potencjalnych działań i korzyści z zastosowania rozwiązań oszczędzających wodę.

Podczas analizy nie zidentyfikowano w tym zakresie istotnych ryzyk finansowych.

Podczas analizy Grupa nie przeprowadziła konsultacji z lokalnymi społecznościami.

W zakresie tematów związanych z wykorzystaniem zasobów i gospodarką o obiegu zamkniętym, Grupa przeprowadziła przegląd swoich zasobów oraz procesów operacyjnych i łańcucha wartości w celu określenia wpływów, ryzyk i szans z nimi związanych. Analiza ta obejmowała:

- Własne operacje, tj. analizę działań spółek z Grupy w zakresie gospodarowania odpadami.
- łańcuch wartości na niższym szczeblu obejmujący ocenę działań klientów korzystających z apartamentów serwisowanych.
- łańcuch wartości na wyższym szczeblu obejmujący ocenę współpracy z odbiorcami odpadów.

Podczas analizy Grupa nie przeprowadziła konsultacji z lokalnymi społecznościami.

W zakresie tematów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, Grupa przeprowadziła przegląd swoich zasobów w celu określenia wpływów, ryzyk i szans. W ramach analizy wzięto pod uwagę:

- lokalizacje - cztery rynki, na których Grupa prowadzi działalność,
- sektory działalności spółek w Grupie (M.68.11 Buying and selling of own real estate, F.41.00 Construction of residential and non-residential buildings, L.66.19 Other activities auxiliary to financial services, except insurance and pension funding, M.68.20 Rental and operating of own or leased real estate).

Dokonano przeglądu istniejących procesów, polityk i procedur oraz wymogów prawnych, które kształtują działalność spółek Grupy. Podczas

procesu analizy podwójnej istotności wpływ w obszarze praktyk biznesowych poprzez dbanie o kulturę korporacyjną, polityki w zakresie ochrony sygnalistów, a także zarządzanie relacjami z dostawcami został wskazany jako istotny przez: pracowników, kadrę zarządzającą i głównych dostawców materiałów budowlanych. Podczas analizy Grupa nie przeprowadziła konsultacji z lokalnymi społecznościami.

Faza 3: Priorytetyzacja najbardziej istotnych wpływów

W celu priorytetyzacji istotnych wpływów, ryzyk i szans, ocenie poddano zidentyfikowane na wcześniejszym etapie wpływy, ryzyka i szanse. W zakresie istotności wpływu, zagadnienia zrównoważonego rozwoju przeanalizowano pod względem poniższych parametrów:

- 1. W przypadku zidentyfikowanych negatywnych rzeczywistych wpływów były to:
 - skala,
 - zakres,
 - nieodwracalny charakter oddziaływania.
- 2. W przypadku potencjalnych negatywnych oddziaływań oraz potencjalnych pozytywnych oddziaływań oceniano:
 - skalę,
 - zakres,
 - nieodwracalny charakter oddziaływania
 - prawdopodobieństwo wystąpienia.
- 3. W przypadku rzeczywistych pozytywnych oddziaływań kryteriami oceny były skala i zakres.

Za istotne wpływy uznano te, dla których istotność była ważna, znacząca i krytyczna.

Skale ocen			
skala [jak duży jest wpływ i konsekwencje danego zagadnienia]	zakres [wielkość obszaru, na które dane zagadnienie oddziałuje]	nieodwracalny charakter [czy i w jaki stopniu można niwelować negatywne oddziaływania]	prawdopodobieństwo [jak prawdopodobne jest, że dane zagadnienie będzie miało miejsce]
0 Brak	0 brak	0 bardzo łatwe do naprawienia	0 brak
1 Minimalna	1 ograniczony	1 stosunkowo łatwe do naprawienia w perspektywie krótkoterminowej	1 bardzo małe / praktycznie niemożliwe
2 Niska	2 lokalny	2 możliwe do naprawienia w perspektywie krótkoterminowej	2 małe / niskie
3 Średnia	3 średni	3 trudne do naprawienia lub średniotrwale	3 średnie
4 Wysoka	4 powszechny	4 bardzo trudne do naprawienia lub długotrwale	4 duże / wysokie
5 Absolutna	5 globalny	5 nienaprawialne/nieodwracalne	5 bardzo duże / praktycznie pewne

Progi istotności dla potencjalnego pozytywnego oddziaływania [skala, zakres, prawdopodobieństwo]	
Próg istotności	Skala
Krytyczny	13 - 15
Znaczący	11 - 12
Ważny	8 -10

Progi istotności dla rzeczywistego negatywnego oddziaływania [skala, zakres, nieodwracalność]	
Próg istotności	Skala dotkliwości
Krytyczna	13 - 15
Znacząca	11 - 12
Ważna	8 -10

Informacyjny	5 - 7
Brak	0 - 4

Informacyjna	5 - 7
Brak	0 - 4

Progi istotności dla pozytywnego rzeczywistego oddziaływania [skala, zakres]

Próg istotności	Skala dotkliwości
Krytyczna	10
Znacząca	8 - 9
Ważna	5 - 7
Informacyjna	2 - 4
Brak	0 - 1

Progi istotności dla potencjalnego negatywnego oddziaływania [skala, zakres, nieodwracalność, prawdopodobieństwo]

Próg istotności	Skala
Krytyczny	16 - 20
Znaczący	13 - 15
Ważny	9 - 12
Informacyjny	6 - 8
Brak	0 - 5

Faza 4: Identyfikacja i ocena ryzyk i szans

W następnym kroku opracowano ryzyka i szanse dotyczące obszarów środowiskowych, społecznych i zarządczych, wynikające z zidentyfikowanych wpływów.

W analizie podwójnej istotności, spółki z Grupy uwzględniły zarówno finansowe, jak i pozafinansowe aspekty ryzyk i szans, łącząc je z zidentyfikowanymi wpływami. Takie podejście pozwoliło na pełniejsze zrozumienie, jak czynniki zewnętrzne i wewnętrzne wpływają na długoterminową strategię i model biznesowy. Poprzez zintegrowane podejście, spółki z Grupy mogą skutecznie zarządzać swoimi zasobami, minimalizować ryzyka oraz wykorzystywać szanse do poprawy wyników finansowych, reputacji oraz trwałości działalności w kontekście zmieniającego się otoczenia rynkowego i regulacyjnego.

Ustalanie hierarchii ryzyk związanych ze zrównoważonym rozwojem w stosunku do innych rodzajów ryzyka odbywa się w ramach systemu zarządzania ryzykiem. Mimo specyfiki fizycznych

ryzyk klimatycznych (często mają długoterminowy charakter), spółki z Grupy włączyły ryzyka związane ze zrównoważonym rozwojem do ogólnego rejestru ryzyk. Podobnie jak w przypadku innych ryzyk, ryzyka ESG są oceniane pod kątem prawdopodobieństwa ich wystąpienia oraz potencjalnych skutków. Po dokonaniu oceny prawdopodobieństwa i skutków, ryzyka ESG zostały klasyfikowane według ich istotności dla realizacji strategicznych celów organizacji. Kluczowe znaczenie mają ryzyka, które mogą negatywnie wpłynąć na działalność operacyjną, wyniki finansowe lub relacje z interesariuszami.

W celu ustalenia istotności finansowej, wewnętrznie (przez osoby koordynujące obszar ESG oraz obszar zarządzania ryzykiem i zgodnością) wykonano ocenę prawdopodobieństwa wystąpienia danego ryzyka/szansy w skali 0-5 (0 - zjawisko najprawdopodobniej nie wystąpi; 5 - wystąpienie zdarzenia jest bardzo prawdopodobne) i skali skutków w skali 0-5 (skutki zagadnienia nie mają znaczenia dla działalności; 5 – skutki katastrofalne dla działalności).

prawdopodobieństwo [jak prawdopodobne jest, że dane zagadnienie będzie miało miejsce]			skala skutków finansowych	
0	Brak	brak	0	brak
1	bardzo małe / praktycznie niemożliwe	bardzo małe prawdopodobieństwo wystąpienia	1	bardzo mały
2	małe / niskie	uwzględniając obecnie stosowane praktyki i procedury, wystąpienie takiego zdarzenia jest mało prawdopodobne	2	mały
3	średnie	zdarzenie wystąpiło w sytuacji o podobnych okolicznościach/warunkach	3	średni
				skutki zagadnienia nie mają znaczenia dla działalności
				minimalne oddziaływanie, które można złagodzić standardowymi środkami
				zdarzenie wpływające na normalne funkcjonowanie projektu o lokalnym zakresie
				poważne zdarzenie wymagające podjęcia dodatkowych działań, którego konsekwencją są oddziaływania o charakterze umiarkowanym

4	duże / wysokie	wystąpienie zdarzenia jest prawdopodobne	4	duży	krytyczne zdarzenie wymagające podjęcia działań nadzwyczajnych, którego konsekwencją są oddziaływania o charakterze długoterminowym
5	bardzo duże / praktycznie pewne	wystąpienie zdarzenia jest bardzo prawdopodobne, może się zdarzyć kilkakrotnie	5	bardzo duży	Skutki katastrofalne mogące potencjalnie prowadzić do likwidacji aktywów, wywołując znaczące szkody

Faza 5: Zatwierdzenie istotnych tematów przez Zarząd Dom Development S.A.

Przeprowadzenie i zrozumienie procesu było ważne w celu dostarczenia informacji zwrotnych i ustalenia priorytetów oraz uwzględnienia różnych interesariuszy, którzy są odpowiedzialni za wpływ, ryzyko i możliwości. Wyniki analizy podwójnej

istotności zostały przedstawione zarządom spółek w Grupie w celu uzyskania iteracyjnych informacji zwrotnych i walidacji procesu. Po uwzględnieniu uwag, Zarząd Dom Development S.A. zatwierdził wybrane istotne tematy zrównoważonego rozwoju, które będą raportowane przez Grupę. Wyniki zostały także przedstawione Komitetowi Audytu Rady Nadzorczej.

Proces decyzyjny w analizie podwójnej istotności oraz powiązane procedury kontroli wewnętrznej

Proces	Działania	Odpowiedzialność
Zakres analizy	Analiza regulacji prawnych	Zespół Raportowania Niefinansowego, Zespół Risk & Compliance
Identyfikacja wpływów, ryzyk i szans	Przeprowadzenie analiz wstępnych	Zespół Raportowania Niefinansowego, kadra zarządzająca spółek z Grupy
Ocena wpływów	Ocena istotności wpływu zidentyfikowanych zagadnień	Zespół Raportowania Niefinansowego, Zespół Risk & Compliance
Ocena finansowa	Ocena wpływu ryzyk i szans na wyniki finansowe przy użyciu progów istotności	Zespół Raportowania Niefinansowego, Zespół Risk & Compliance
Decyzje strategiczne	Decyzje dotyczące priorytetowych działań mających wpływ na strategię i model biznesowy. Działania obejmują zarówno krótkoterminowe inicjatywy (np. dostosowanie procedur operacyjnych), jak i długoterminowe strategie (np. inwestycje w energię pochodzącą z OZE).	Zarząd

Decyzjom podejmowanym podczas procesu analizy podwójnej istotności, towarzyszyły powiązane procedury kontroli wewnętrznej. Należały do nich:

1. Przyjęcie wewnętrznych polityk z zakresu zrównoważonego rozwoju.
2. Dokumentacja procesu identyfikacji i oceny ryzyk związanych z podwójną istotnością.
3. Regularna weryfikacja zgodności analizy podwójnej istotności z wytycznymi regulacyjnymi i wewnętrznymi standardami.
4. Wewnętrzne prace nad gromadzeniem danych dotyczących zużycia zasobów.
5. Wprowadzenie zasad dotyczących regularnych szkoleń w zakresie zrównoważonego rozwoju i budowanie świadomości w organizacji w tym zakresie.

Za monitoring i zarządzanie istotnymi wpływami, ryzykami i szansami odpowiadają właściciele biznesowi poszczególnych obszarów. Wpływy, ryzyka i szanse są regularnie monitorowane pod kątem prawdopodobieństwa oraz skutków ich materializacji. Analizie poddawane są także nowe ryzyka i szanse związane z realizacją inwestycji.

Grupa włączyła istotne kwestie w zakresie zrównoważonego rozwoju w proces zarządzania. Funkcjonujące w Grupie narzędzia w ramach procesu należytej staranności umożliwiają bieżący monitoring skuteczności podejmowanych działań. Umożliwia to nie tylko identyfikację i ocenę potencjalnych negatywnych wpływów i ryzyk, ale także wdrażanie skutecznych działań naprawczych.

IRO – 2 WYMOGI DOTYCZĄCE UJAWNIANIA INFORMACJI W RAMACH ESRS OBJĘTE SPRAWOZDANIEM JEDNOSTKI DOTYCZĄCYM ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Informacje wymagające ujawnienia w związku z istotnymi wpływami, ryzykami i szansami zostały ustalone w oparciu o kryteria jakościowe, w tym w szczególności znaczenie informacji w odniesieniu do istotnej kwestii zrównoważonego rozwoju oraz przydatność informacji dla użytkowników

sprawozdania zrównoważonego rozwoju. Wymogi ESRS dotyczące ujawnień objętych skonsolidowaną sprawozdawczością zrównoważonego rozwoju Grupy, wraz z odniesieniem do odpowiednich klauzul ESRS oraz podaniem numerów stron zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Nr ujawnienia	Nazwa ujawnienia	Strona w sprawozdaniu	Odniesienie do innych przepisów UE	Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany punkt danych	Strona w sprawozdaniu
ESRS 2 Ogólne ujawnienie informacji					
BP-1	Ogólna podstawa sporządzenia sprawozdania zrównoważonego rozwoju	Strona 48			
BP-2	Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	Strony 48-51			
GOV-1	Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych	Strony 51-58	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2020/1816	ESRS GOV-1, pkt. 21 lit. d)	Strona 58
			Wskaźnik nr 13 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS GOV-1, pkt. 21 lit. d)	Strona 58
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2020/1816	ESRS GOV-1, pkt. 21 lit. e)	Nie dotyczy
GOV-2	Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem	Strony 59-61			
GOV-3	Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt.	Strona 62			
GOV-4	Oświadczenie dotyczące należytej staranności	Strona 63	Wskaźnik nr 10 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS GOV-4, pkt. 30	Strona 63
GOV-5	Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju	Strony 63-66			
SBM-1	Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości	Strony 66-69	Wskaźnik nr 4 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 SBM-1, pkt. 40 lit. d) ppkt (i)	Nie dotyczy
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2020/1816	ESRS 2 SBM-1, pkt. 40 lit. d) ppkt (i)	Nie dotyczy
SBM-2	Interesy i opinie interesariuszy	Strony 70-78			
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	Strony 78-92			

IRO-1	Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, istotnych ryzyk i istotnych szans	Strona 93-104			
IRO-2	Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte sprawozdaniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju	Strony 105-112			
ESRS E1 Zmiana klimatu					
E1-1	Plan transformacji na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu	Strona 113	Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	ESRS E1-1, pkt. 14	Strona 113
			Art. 12 ust. 1 lit. d) -g) oraz art. 12 ust. 2 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS E1-1, pkt. 16 lit. g)	Nie dotyczy
E1-2	Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	Strona 113			
E1-3	Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej	Strony 113-114			
E1-4	Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	Strony 114-115	Art. 6 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS E1-4, pkt. 34	Strona 114-115
			Wskaźnik nr 4 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E1-4, pkt. 34	Strona 114-115
E1-5	Zużycie energii i koszty energetyczny	Strony 115-116	wskaźnik nr 5 w tabeli 1 i wskaźnik nr 5 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E1-5, pkt. 38	Strona 114-115
			wskaźnik nr 5 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E1-5, pkt. 37	Strona 114-115
			wskaźnik nr 6 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E1-5, pkt. 40-43	Strona 114-115
E1-6	Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych	Strony 116-118	Art. 5 ust. 1, art. 6 i art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS E1-6, pkt. 44	Strona 116-118
			Wskaźniki nr 1 i 2 w tabeli w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E1-6, pkt. 44	Strona 116-118
			Wskaźnik nr 3 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E1-6, pkt. 53-55	Strona 116-118
			Art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS E1-6, pkt. 53-55	Strona 116-118

E1-7	Usuwanie gazów cieplarnianych i jednostki emisji dwutlenku węgla	Nie dotyczy	Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	ESRS E1-7, pkt. 56	Brak
E1-9	Antycypowane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych możliwości związanych z klimatem	zwolnieni e zgodnie z Dodatkie m C	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS E1-9, pkt. 66	Brak
			Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 46 i 47 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 5: Portfel bankowy – Ryzyko fizyczne związane ze zmianami klimatu: ekspozycje podlegające ryzyku fizycznemu	ESRS E1-9, pkt. 66 lit. a)	Brak
			Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 46 i 47 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 5: Portfel bankowy – Ryzyko fizyczne związane ze zmianami klimatu: ekspozycje podlegające ryzyku fizycznemu	ESRS E1-9, pkt. 67 lit. c)	Brak
			Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 34 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 2: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianami klimatu: kredyty zabezpieczone nieruchomościami – efektywność energetyczna zabezpieczeń	ESRS E1-9, pkt. 67 lit. c)	Brak
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS E1-9, pkt. 69	Brak
ESRS E2 Zanieczyszczenia					
E2-1	Polityki związane z zanieczyszczeniem	Nieistotn e			
E2-2	Działania i zasoby związane z zanieczyszczeniem	Nieistotn e			
E2-3	Cele związane z zanieczyszczeniem	Nieistotn e			
E2-4	Zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby	Nieistotn e	Wskaźnik nr 8 w tabeli 1 w załączniku I, wskaźnik nr 2 w tabeli 2 w załączniku I, wskaźnik nr 1 w tabeli 2 w załączniku I oraz wskaźnik nr 3 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E2-4, pkt. 28	Brak
E2-5	Substancje potencjalnie niebezpieczne i substancje wzbudzające szczególnie duże obawy	Nieistotn e			
ESRS E3 Woda i zasoby morskie					
E3-1	Polityki związane z wodą i zasobami morskimi	Strona 118	Wskaźnik nr 7 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E3-1, pkt. 9	Strona 118
			Wskaźnik nr 8 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie	ESRS E3-1, pkt. 13	Strona 118

			ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych		
			Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E3-1, pkt. 14	Nie dotyczy
E3-2	Działania i zasoby związane z wodą i zasobami morskimi	Strona 118-119			
E3-3	Cele związane z wodą i zasobami morskimi	Strona 119			
E3-4	Zużycie wody	Strony 119-120	Wskaźnik nr 6.2 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E3-4, pkt.. 28 lit. c)	Strony 119-120
			Wskaźnik nr 6.1 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E3-4, pkt.. 29	Strony 119-120
ESRS E4 Różnorodność biologiczna i ekosystemy					
E4-1	Plan transformacji w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów oraz uwzględnienie różnorodności biologicznej i ekosystemów w strategii i modelu biznesowym	Strona 120	Wskaźnik nr 7 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 IRO-1-E4 pkt. 16 lit. a) pkt. (i)	Strona 120
			Wskaźnik nr 10 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 IRO-1-E4 pkt. 16 lit. b)	Strona 120
			Wskaźnik nr 14 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 IRO-1-E4 pkt. 16 lit. c)	Strona 120
E4-2	Polityki związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	Strona 120	Wskaźnik nr 11 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E4-2, pkt. 24 lit. b)	Strona 120
			Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E4-2, pkt. 24 lit. c)	Nie dotyczy
			Wskaźnik nr 15 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E4-2, pkt. 24 lit. d)	Nie dotyczy
E4-3	Działania i zasoby związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	Strony 120-121			
E4-4	Cele związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	Strona 121			
E4-5	Mierniki oddziaływania związane ze zmianą w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów	Strona 121-122			
ESRS E5 Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym					
E5-1	Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	Strona 122			

E5-2	Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	Strona 122-123			
E5-3	Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	Strona 123			
E5-4	Zasoby wprowadzane	Strony 123-124			
E5-5	Zasoby odprowadzane	Strony 124-125	Wskaźnik nr 13 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E5-5, pkt. 37 lit. d)	Strona 124-125
			Wskaźnik nr 9 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E5-5, pkt. 39	Strona 124-125
Ujawnienia informacji zgodnie z art. 8 rozporządzenia 2020/852		Strony 126-137			
ESRS S1 Osoby świadczące pracę na rzecz przedsiębiorstwa					
S1-1	Polityki związane z własną siłą roboczą	Strona 138	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS S1-1, pkt. 21	Strona 138
			Wskaźnik nr 13 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 SBM-3-S1 pkt. 14 lit. f)	Nieistotne
			Wskaźnik nr 12 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 SBM-3-S1 pkt. 14 lit. g)	Nieistotne
			Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-1 pkt. 20	Nieistotne
			Wskaźnik nr 11 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-1 pkt. 22	Nie dotyczy
			Wskaźnik nr 1 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-1 pkt. 23	Strona 142
S1-2	Procedury współpracy z własnymi pracownikami i przedstawicielami pracowników w zakresie wpływów	Strona 139			
S1-3	Procesy niwelowania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez pracowników jednostki	Strony 139-140	Wskaźnik nr 5 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-3 pkt. 32 lit. c)	Strony 139-140
S1-4	Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własnych pracowników oraz stosowanie podejść służących ograniczeniu istotnego ryzyka i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własną siłą roboczą oraz skuteczność tych działań	Strona 140			
S1-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi	Strona 140			

	wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami				
S1-6	Charakterystyka pracowników jednostki	Strony 140-141			
S1-7	Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własnych pracowników jednostki	Strona 141			
S1-9	Wskaźniki różnorodności	Strony 141-142			
S1-10	Odpowiednie płace	Strona 142			
S1-14	Wskaźniki bezpieczeństwa i higieny pracy	Strony 142-143	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS S1-14, pkt. 88 lit. b) i c)	Strony 142-143
			Wskaźnik nr 2 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-14, pkt. 88 lit. b) i c)	Strony 142-143
			Wskaźnik nr 3 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-14, pkt. 88 lit. e)	Strony 142-143
S1-16	Wskaźniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)	Strona 143	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS S1-16, pkt. 97 lit. a)	Strona 143
			Wskaźnik nr 12 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-16, pkt. 97 lit. a)	Strona 143
			Wskaźnik nr 8 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-16, pkt. 97 lit. b)	Strona 143
S1-17	Incydenty, skargi i poważne wpływy na przestrzeganie praw człowieka	Strony 143-144	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS S1-17, pkt. 104 lit. a)	Strona 144
			Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 i wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-17, pkt. 104 lit. a)	Strona 138
			Wskaźnik nr 7 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-17, pkt. 103 lit. a)	Strona 138
ESRS S2 Pracownicy w łańcuchu wartości					
BP-2	Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	Strona 144	wskaźnik nr 12 i nr 13 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 SBM-2-S2, pkt. 11 lit. b)	Nieistotne
S2-1	Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości	zwolnienie zgodnie z Dodatkiem C	wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S2-1, pkt. 17	Brak

			wskaźnik nr 11 i nr 4 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S2-1, pkt. 18	Strona 144
			wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S2-1, pkt. 19	Strona 138
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS S2-1, pkt. 19	Strona 138
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS S2-1, pkt. 19	Strona 138
S2-4	Podjęmowanie działań dotyczących istotnych oddziaływań na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi rodzajami ryzyka i wykorzystywaniu istotnych możliwości związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań	zwolnieni e zgodnie z Dodatkie m C	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S2-4, pkt. 36	Brak
ESRS S3 Dotknięte społeczności					
BP-2	Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	Strona 144			
S3-1	Polityki związane z dotkniętymi społecznościami	zwolnieni e zgodnie z Dodatkie m C	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 w załączniku I i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S3-1, pkt. 16	Strona 138
			Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S3-1, pkt. 17	Strona 138
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS S3-1, pkt. 17	Strona 138
S3-4	Podjęmowanie działań dotyczących istotnych oddziaływań oraz stosowanie podejść służących ograniczeniu istotnego ryzyka i wykorzystywaniu istotnych możliwości związanych z dotkniętymi społecznościami, a także skuteczność tych działań i podejść	zwolnieni e zgodnie z Dodatkie m C	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S3-4, pkt. 36	Nieistotne
ESRS S4 Konsument i użytkownicy końcowi					
BP-2	Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	Strona 144-145			
S4-1	Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi	zwolnieni e zgodnie z Dodatkie m C	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S4-1, pkt. 16	Strona 144-145

			Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S4-1, pkt. 17	Strona 138
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS S4-1, pkt. 17	Strona 138
S4-4	Podejmowanie działań dotyczących istotnych oddziaływań na konsumentów i użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnym ryzykiem i wykorzystywaniu istotnych możliwości związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań	zwolnieni e zgodnie z Dodatkie m C	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S4-1, pkt. 35	Brak
ESRS G1 Ład zarządczy					
G1-1	Kultura korporacyjna i Polityki prowadzenia działalności gospodarczej	Strony 146	Wskaźnik nr 15 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS G1-1, pkt. 10 lit. b)	Strona 147
			Wskaźnik nr 6 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS G1-1, pkt. 10 lit. d)	Strona 146
G1-2	Zarządzanie stosunkami z dostawcami	Strony 146-147			
G1-3	Zapobieganie korupcji i przekupstwu oraz ich wykrywanie	Strony 147-148			
G1-4	Potwierdzony incydent związany z korupcją lub przekupstwem	Strona 148	Wskaźnik nr 17 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS G1-4, pkt. 24 lit. a)	Strona 148
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS G1-1, pkt. 24 lit. a)	Strona 148
			Wskaźnik nr 16 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS G1-4, pkt. 24 lit. b)	Strony 147-148
G1-5	Wpływ polityczny i działalność lobbingsowa	Strona 148			
G1-6	Praktyki płatnicze	Strony 148-149			

3.2 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII ŚRODOWISKOWYCH

ESRS E1 ZMIANA KLIMATU

E1-1 PLAN TRANSFORMACJI NA POTRZEBY ŁAGODZENIA ZMIANY KLIMATU I PRZYSTOSOWANIA SIĘ DO NIEJ

Grupa nie posiada planu transformacji. Opracowanie planu transformacji zaplanowano nie wcześniej niż na rok 2030.

E1-2 POLITYKI ZWIĄZANE Z ŁAGODZENIEM ZMIANY KLIMATU I PRZYSTOSOWANIEM SIĘ DO NIEJ

Grupa Dom Development nie posiada polityki związanej z efektywnością energetyczną, łagodzeniem zmiany klimatu, czy przystosowaniem się do zmian klimatu. Cele i działania w zakresie

zmian klimatu wskazane są w Strategii ESG DOM 2030. Opracowanie odrębnej polityki zaplanowano nie wcześniej niż na rok 2030.

E1- 3 DZIAŁANIA I ZASOBY W ODNIESIENIU DO POLITYKI KLIMATYCZNEJ

W zakresie działań minimalizujących emisyjność działalności, spółki z Grupy w 2024 roku zakupiły 5599 MWh energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych, która została wykorzystana na cele realizacji inwestycji.

Zgodnie ze Strategią ESG, co najmniej do 2030 r. spółki z Grupy planują dalsze działania ograniczające emisje gazów cieplarnianych, koncentrując się na kluczowych obszarach wpływających na zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych zarówno w procesie budowlanym, jak i w późniejszych etapach cyklu życia budynków. Realizowane oraz przyszłe działania mają przyczynić się do realizacji celu redukcji emisji wskazanego w

Strategii ESG DOM 2030, jednak ich skala i tempo są obecnie trudne do oszacowania.

Osiągnięta i spodziewana redukcja emisji gazów cieplarnianych powstałej w wyniku opisanych w niniejszym punkcie działań wskazana jest w rozdziale E1-4.

Grupa stosuje w operacjach własnych rozwiązania adaptacyjne, które redukują najważniejsze zidentyfikowane fizyczne zagrożenia klimatyczne istotne dla działalności w momencie projektowania i budowy. Rozwiązania te są stosowane zgodnie z obowiązującymi krajowymi przepisami prawa, wytycznymi technicznymi i obowiązującymi normami.

Zidentyfikowane fizyczne zagrożenie klimatyczne	Działania adaptacyjne
Powódź	Sprawdzenie terenu działki i ustalenie zagrożenia powodziowego oraz korzystanie z ocen ryzyka powodziowego Zwiększanie powierzchni przepuszczalnych na terenie inwestycji Rozwiązania, które pozwalają na zatrzymywanie wody w krajobrazie miejskim: Miejskie pasy infiltracyjne i liniowe ogrody deszczowe Zrównoważone miejskie systemy odwadniające (SUDS) Weryfikacja możliwości odprowadzania wody po deszczu oraz analiza badań geotechnicznych gruntu Hydroizolacja fundamentów Instalacja pomp w piwnicach Montaż urządzeń przeciwcofkowych Instalacja kotłów i agregatów chłodniczych na dachu Wykorzystywanie materiałów odpornych na zalanie Tworzenie systemów odwadniający wokół budynku Sadzenie drzew Podniesienie systemów elektrycznych, mechanicznych i mediów nad ziemię

	Wodoodporna izolacja (EPS, XPS) Odpowiednie ubezpieczenie inwestycji (klasyczna powódź)
Burze i deszcze nawalne	Wzmocnienie konstrukcji dachów Najniższa kondygnacja mieszkalna wyniesiona ponad poziom gruntu Projektowanie w oparciu o wydajność wiatrową Skuteczny system odwadniania dachu Piorunochrony Preferowanie żywopłotów i krzewów w bezpośredniej bliskości budynku Gęsta roślinność w rzędach Systemy okładzin przeciwdeszczowych (płyty warstwowe ściennie, płyty profilowane, płyty włókno-cement) Silne połączenia między zewnętrznymi elementami budynku (dach-ściany, ściany-fundamenty, fundamenty-grunt) Instalacja zapasowych generatorów - stosowane wyłącznie na potrzeby systemów ochrony p.poż. Urządzenie zabezpieczające przed przepięciami Mocowanie mebli zewnętrznych i płyt do podłoża Materiały hydrofobowe Rowy infiltracyjne Pasywne środki kontroli osuwisk (mury oporowe, gabiony, geowłóknina, darniowanie, modyfikacja geometrii nachylenia stoków) Odwrócony dach Zielony dach ekstensywny Gleby przepuszczalne lub półprzepuszczalne Ogrody deszczowe i kanały ściekowe Przygotowanie podłoża Odlączenie wód powierzchniowych od kanalizacji Zbiorniki na wodę deszczową
Stres wodny i susze	Budowanie w odległości co najmniej 500m od obszarów leśnych Zbieranie wody deszczowej Zwiększenie wykorzystania materiałów ognioodpornych Wyznaczanie obszarów narażonych na niedobór wody
Stres cieplny	Masa termiczna i materiały zmiennofazowe Jasne i odbijające światło materiały Ocieplenie ścian zewnętrznych, okien i dachów Strefy temperaturowe (zapobiegające przepływowi ogrzanego powietrza) Instalacje fotowoltaiczne (PV) na dachu Zielone dachy Połączenia ruchome Geotermia i pompy ciepła - realizowane w inwestycjach na terenie Warszawy i Trójmiasta Podwójne fasady - realizowane jedynie na terenie Trójmiasta Izolacja ścian, okien i dachów
Osiadanie	Peryferyjny system odwadniający (co najmniej 2m od budynku) Utrzymywanie drzew w bezpiecznej odległości od budynku Głębokie lub półgłębokie fundamenty Podbudowa Jednolite fundamenty (unikanie częściowego podpiwniczenia) Wzmocnienie konstrukcji (wzmocnienia poziome i pionowe: gorsetowanie żelbetowymi lub strunobetonowymi belkami podwalinowymi, poziome wzmocnienia spoin umieszczone w poziomych spoinach zaprawy murarskiej, pionowe wzmocnienia spoin dla ścian nośnych)

Spółka realizuje powyższe działania ze środków własnych i nie przyjęła planu działań powiązanego z kluczowymi wskaźnikami efektywności wymaganymi na mocy rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2021/2178. Działania te

realizowane są w ramach realizowanych budżetów projektów deweloperskich. Koszty te wskazane są w nocie 7.35 skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycjach: „zużycie materiałów i energii” oraz „usługi obce”.

E1-4 CELE ZWIĄZANE Z ŁAGODZENIEM ZMIANY KLIMATU I PRZYSTOSOWANIEM SIĘ DO NIEJ

Grupa w Strategii ESG DOM 2030 przyjęła cel redukcyjny, który wynosi 30% redukcji emisji

CO_{2e} w zakresie 1 i 2¹² w przeliczeniu na lokal w budowie do roku 2030 w porównaniu do 2021 (przyjętego jako rok bazowy)¹³. Cel nie został wyznaczony

w wartości bezwzględnej ze względu na fakt, iż spółki z Grupy prowadzą działalność, której skala zmienia się w czasie (np. poprzez wzrost liczby inwestycji budowlanych czy rozszerzanie działalności na nowe rynki), co oznacza, że dotychczasowy cel dotyczy wyłącznie działalności operacyjnej wszystkich spółek w Grupie w zakresie działań związanych z zarządzaniem zakupami energii elektrycznej i ciepłej, gazu oraz floty samochodowej. Cel redukcji emisji został opracowany wewnętrznie i zaakceptowany przez Zarząd. Założenia dotyczące celu redukcyjnego nie uległy zmianie, tj. dotyczą tego samego zakresu, zarówno geograficznego, jak i emisyjnego.

Cel redukcji emisji gazów cieplarnianych jest celem brutto, co oznacza, że Grupa nie uwzględnia usuwania gazów cieplarnianych, jednostek emisji dwutlenku węgla ani emisji unikniętych jako środków osiągnięcia celów redukcji emisji gazów cieplarnianych. Cel redukcyjny nie jest

oparty na podstawach naukowych i nie jest zgodny z celem ograniczenia globalnego ocieplenia do 1,5°C. Emisje raportowane przez Grupę nie podlegają regulowanym systemom handlu uprawnieniami do emisji. Do obliczeń wybrano metodę location-based opartą o GHG Protocol.

Grupa monitoruje skuteczność podejmowanych działań poprzez:

- automatyzację zbierania danych, które pozwalają na regularny monitoring zużycia mediów,
- raportowanie wyników i postępów zgodnie z międzynarodowym standardem GHG Protocol oraz coroczne ujawnienia w sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju,
- optymalizacje i modyfikacje działań w działalności operacyjnej wynikające z analizy zebranych danych.

Szczegóły dotyczące zasad raportowania wskazano w podrozdziale „Zasady raportowania emisji gazów cieplarnianych.”

Cel	Rok bazowy	Rok 2024	Cel na 2030
Emisje gazów cieplarnianych (tony ekwiwalentu dwutlenku węgla)	2,67 tCO _{2e} /mieszkanie	1,71 tCO _{2e} /mieszkanie	1,87 tCO _{2e} /mieszkanie

E1-5 ZUŻYCIE ENERGII I KOSZYK ENERGETYCZNY

Zapotrzebowanie na energię w Grupie wynika głównie z:

- zakupu energii elektrycznej i ciepła podczas realizowania prac budowlanych,
- działalności administracyjnej,
- wykorzystania pojazdów służbowych.

Dane dotyczące zużycia paliw i energii pochodzą z faktur rozliczeniowych wskazujących konkretne zużycia. Podczas przeliczania zużycia energii na megawatogodziny (MWh) wykorzystano poniższe współczynniki przeliczeniowe:

- 1 MWh = 1 000 kWh;
- 1 MWh = 3,6 GJ;
- 1 MWh = 0,086 toe.

¹² Zakres 1 - Emisje bezpośrednie powstałe w wyniku spalania paliw w instalacjach stacjonarnych oraz spalania paliw w samochodach należących do floty organizacji.

Zakres 2 - Emisje pośrednie powstałe w wyniku wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej dostarczanej do przedsiębiorstwa przez dostawcę energii.

¹³ Rok 2021 wybrano uwzględniając czynniki zewnętrzne (przyszłe zmiany prawne) i wewnętrzne (zmiana skali działalności oraz zmiany w podejściu do kwestii ESG). Wartość bazowa została poddana niezależnej weryfikacji.

Struktura i zużycie energii	2024
Zużycie paliwa z węgla i produktów węglowych (MWh)	0,00
Zużycie paliwa z ropy naftowej i produktów naftowych (MWh)	3 096,26
Zużycie paliwa z gazu ziemnego (MWh)	291,35
Zużycie paliwa z innych źródeł kopalnych (MWh)	0,00
Zużycie zakupionej lub nabytej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodu ze źródeł nieodnawialnych (MWh)	22 066,20
Całkowite zużycie energii ze źródeł kopalnych (MWh)	25 453,81
Udział źródeł nieodnawialnych w całkowitym zużyciu energii (%)	82%
Zużycie energii ze źródeł jądrowych (MWh)	0,00
Udział zużycia energii ze źródeł jądrowych w całkowitym zużyciu energii (%)	0,00
Zużycie paliwa w przypadku źródeł odnawialnych, w tym biomasy (obejmujących również odpady przemysłowe i komunalne pochodzenia biologicznego, biogaz, wodór odnawialny itp.) (MWh)	0,00
Zużycie zakupionych lub pozyskanych energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodzenia ze źródeł odnawialnych (MWh)	5 599,00
Zużycie energii odnawialnej produkowanej samodzielnie bez użycia paliwa (MWh)	0,00
Całkowite zużycie energii odnawialnej i niskoemisyjnej (MWh)	5 599,00
Udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii (%)	18%
Całkowite zużycie energii (MWh)	31 052,81
Energochłonność (MWh/liczba lokali w budowie)	4,06
Energochłonność (MWh/mln zł)¹⁴	9,80

1. Dane podane wg metody market based

2. Do określenia energochłonności Grupa bierze pod uwagę zużycie energii ze swojej działalności, tj. sektorów: M.68.11 Buying and selling of own real estate, F.41.00 Construction of residential and non-residential buildings, L.66.19 Other activities auxiliary to financial services, except insurance and pension funding, M.68.20 Rental and operating of own or leased real estate

Już teraz spółki z Grupy wdrażają działania na rzecz ograniczania zużycia energii i tym samym zmniejszenia emisyjności m.in. poprzez:

- zakup energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych,
- sukcesywną wymianę floty na pojazdy mniej emisyjne.

E1-6 EMISJE GAZÓW CIEPLARNIANYCH ZAKRESÓW 1, 2 I 3 BRUTTO ORAZ CAŁKOWITE EMISJE GAZÓW CIEPLARNIANYCH

Emisje zakresu 1 to bezpośrednie emisje ze źródeł i działań będących własnością lub kontrolowanych przez Grupę. Emisje te obejmują następujące źródła:

- energia wykorzystywana w spalaniu stacjonarnym, np. gaz ziemny i olej opałowy;
- paliwo stosowane w urządzeniach mobilnych i generatorach, np. olej napędowy;

- flota pojazdów, np. olej napędowy, benzyna;
- źródła ulotne, np. wycieki z klimatyzatorów.

W Grupie zidentyfikowano biogeniczne emisje CO₂ wynikające ze spalania paliw. W zakresie 1 wyniosły one 44 351,448 tCO₂. Grupa nie uwzględnia żadnych zakupionych, sprzedanych lub przeniesionych jednostek emisji dwutlenku węgla ani uprawnień do emisji gazów cieplarnianych

¹⁴ Liczona jako całkowite zużycie energii na przychód netto wskazany w rozdziale 1.6 niniejszego sprawozdania.

w obliczeniach emisji gazów cieplarnianych z zakresu 1.

Emisje z zakresu 2 to pośrednie emisje gazów cieplarnianych, które są konsekwencją działalności Grupy. Protokół GHG klasyfikuje je jako emisje z zakupionej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodu. Tak, jak w poprzednich latach, Grupa raportuje emisje według dwóch metodologii obliczania emisji gazów cieplarnianych: rynkowej (market-based) i opartej na lokalizacji (location-based). Metoda oparta na lokalizacji pozwala na ilościowe określenie emisji gazów cieplarnianych zakresu 2 na podstawie średnich współczynników emisji z produkcji energii w przypadku określonych lokalizacji, w tym granic lokalnych. Metoda rynkowa ujmuje ilościowo emisje gazów cieplarnianych zakresu 2 na podstawie emisji gazów cieplarnianych emitowanych przez wytwórców, od których jednostka sprawozdawcza dokonuje umownych zakupów energii elektrycznej w połączeniu

z instrumentami (takimi jak gwarancje pochodzenia lub certyfikaty energii odnawialnej). W Grupie nie występują biogeniczne emisje CO₂ wynikające ze spalania lub biodegradacji biomasy, emisje procesowe i emisje niezorganizowane z zakresu 2. Obecnie niedostępne są wskaźniki umożliwiające obliczenie emisji biogenicznych z zakupionej energii elektrycznej i ciepłej. Grupa nie uwzględnia pochłaniania ani wszelkich zakupionych, sprzedanych lub przeniesionych jednostek emisji dwutlenku węgla ani uprawnień do emisji gazów cieplarnianych w obliczeniach emisji gazów cieplarnianych zakresu 2.

Emisje zakresu 3 to inne pośrednie emisje gazów cieplarnianych, które są konsekwencją działalności Grupy, ale pochodzą ze źródeł niebędących własnością lub niekontrolowanych przez Grupę. Spółki z Grupy będą raportować emisje z zakresu 3 w kolejnym okresie sprawozdawczym (za rok 2025).

Rodzaj emisji	2024	2021
	(tCO _{2e})	(tCO _{2e})
Emisje bezpośrednie ze spalania stacjonarnego	59,65	41,37
Emisje bezpośrednie ze spalania mobilnego	708,73	458,45
Zakres 1 łącznie	768,38	499,82
Emisje pośrednie z zakupionej/nabytej energii elektrycznej [location based]	6 840,10	6 049,66
Emisje pośrednie z zakupionej/nabytej energii elektrycznej [market based]	3 212,97	6 334,11
Emisje pośrednie z zakupionej/nabytej energii ciepłej	5 459,31	9 307,78
Zakres 2 łącznie [location based]	12 299,41	15 357,45
Zakres 2 łącznie [market based]	8 672,28	15 641,89
Intensywność (emisje GHG z zakresu 1+2/ liczba lokali w budowie)	1,71 tCO _{2e} /mieszkanie	2,67 tCO _{2e} /mieszkanie
Intensywność (emisje GHG location-based z zakresu 1+2/ przychód netto)	4,12 tCO _{2e} /mln zł	8,36 tCO _{2e} /mln zł
Intensywność (emisje GHG market-based z zakresu 1+2/ przychód netto)	2,98 tCO _{2e} /mln zł	8,51 tCO _{2e} /mln zł

Zasady raportowania emisji gazów cieplarnianych

1. Rokiem bazowym jest rok 2021.
2. Emisje raportowane są dla całej Grupy Kapitałowej.
3. Emisje gazów cieplarnianych w Zakresie 1 zostały obliczone z wykorzystaniem metodologii The GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard.
 - Wskaźnik emisyjności dla gazu ziemnego przyjęto z wykorzystaniem danych DEFRA.
 - Wskaźniki emisyjności benzyny oraz oleju opałowego przyjęto na podstawie danych ogłoszonych przez Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami. Wartości opałowe benzyny oraz oleju napędowego przeliczono na podstawie karty charakterystyki paliwa udostępnionej przez PKN Orlen.

4. Wykorzystane wskaźniki zostały opublikowane przez wiarygodne instytucje i mają zastosowanie w odniesieniu do działalności całej Grupy.
5. Emisje gazów cieplarnianych w Zakresie 2 zostały obliczone z wykorzystaniem metodologii „The GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard. Do kalkulacji emisji gazów cieplarnianych w Zakresie 2 zostały wykorzystane następujące wskaźniki intensywności emisyjnej:
 - Location based: dla energii elektrycznej w Polsce: 559,8 kgCO₂/MWh na podstawie danych KOBIZE
 - Market based: na podstawie danych dostawców energii elektrycznej: EON Polska S.A., Polenergia Sp. z o.o., Tauron S.A. i ENERGA S.A. oraz wydanych gwarancji pochodzenia energii.
 - W 2024 r. spółki z Grupy zakupiły 5599 MWh energii z odnawialnych źródeł energii, co potwierdzają podpisane umowy. Przejęto założenie, że 100% zakontraktowanych gwarancji zostanie umorzonych przez spółki Grupy.
 - dla energii cieplnej: na podstawie danych URE za 2023 rok
6. W obliczeniach zastosowano współczynnik globalnego ocieplenia, który został opublikowany przez IPCC na podstawie 100-letniej perspektywy czasowej w celu obliczenia emisji ekwiwalentu dwutlenku węgla gazów innych niż CO₂.
7. Zareportowane zostały zużycia zmierzone na podstawie fizycznych odczytów liczników lub zaksięgowanych faktur.
8. Podczas obliczeń nie było konieczności zgłoszenia i konsolidacji emisji gazów cieplarnianych wspólnych przedsięwzięć, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę operacyjną, ponieważ takowe nie wystąpiły w roku 2024.

ESRS E3 WODA I ZASOBY MORSKIE

E3 -1 POLITYKI ZWIĄZANE Z WODĄ I ZASOBAMI MORSKIMI

Grupa nie posiada odrębnej polityki związanej z zarządzaniem zasobami wodnymi, w tym dotyczących zrównoważonego rozwoju oceanów i mórz. Opracowanie odrębnej polityki zaplanowano nie wcześniej niż na rok 2030.

W celu ustalenia czy spółki z Grupy działają na obszarach, na których występuje wysoki deficyt wody, Grupa skorzystała z publicznie dostępnego

i bezpłatnego narzędzia - Aqueduct Water Risk Atlas. Żadna z naszych inwestycji nie znajduje się na obszarze wysokiego lub bardzo wysokiego stresu wodnego. Spółki z Grupy nie kupują wody z obszarów objętych wysokim i bardzo wysokim stresem wodnym oraz nie prowadzą działalności na takich terenach.¹⁵

E3-2 DZIAŁANIA I ZASOBY ZWIĄZANE Z WODĄ I ZASOBAMI MORSKIMI

W działalności spółki wykorzystują wodę przede wszystkim do prowadzenia prac budowlanych (takich jak wiązanie mieszanki w procesach betonowania, murowania i tynkowania czy pielęgnacji betonu w okresie letnim). Inwestycje zasilane są w wodę na cele bytowo-gospodarcze i ochrony przeciwpożarowej. Woda

wykorzystywana jest także przy pracach rozbiórkowych (by zapobiegać nadmiernemu pyleniu). Zakupiona woda pochodzi przede wszystkim z miejskich sieci wodociągowych miast, w których spółki prowadzą działalność. Spółki nie pobierają wody z wód powierzchniowych, w tym morskich. Instalacje kanalizacyjne (sanitarne)

¹⁵ Sytuacja, w której ilość wody o odpowiedniej jakości jest niewystarczająca do zaspokojenia potrzeb ludzi i środowiska [w:]

Water resources across Europe — confronting water stress: an updated assessment. EEA Report 12/2021

odprowadzają ścieki do miejskich systemów kanalizacyjnych, a następnie do miejskich oczyszczalni ścieków. Spółki nie odprowadzają ścieków bezpośrednio do środowiska. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa woda deszczowa zagospodarowywana jest w obrębie inwestycji lub odprowadzana do miejskich systemów kanalizacyjnych. Zagospodarowanie wody w obrębie inwestycji może być realizowane na dwa sposoby (w zależności od uwarunkowań gruntowych i wodnych na danym terenie):

- technicznie: zbiorniki retencyjne (w tym rurowe) lub skrzynki rozsączające, zapewniające stopniowy odpływ deszczówki i rozprowadzenie jej w gruncie;
- naturalnie: poprzez realizację ogrodów deszczowych, które mają pozytywny wpływ na rozwój różnorodności

biologicznej¹⁶ i/lub dachów zielonych umożliwiających retencję wód opadowych.

Ścieki z posadzek garaży podlegają dodatkowemu oczyszczaniu w separatorach substancji ropopochodnych. Zmiany zużycia wody w działalności Grupy związane są z fazami realizacji prowadzonych inwestycji.

Podjęte działania w zakresie gospodarowania zasobami wodnymi są działaniami ciągłymi związanymi z realizacją projektów deweloperskich. W związku z tym Grupa nie przyjęła konkretnych perspektyw czasowych oraz nie opracowała planu działań wymagającego znacznych wydatków operacyjnych lub nakładów inwestycyjnych. W związku z brakiem prowadzenia działalności na obszarach narażonych na ryzyko związane z wodą, w tym obszarów o znacznym deficycie wody, Grupa nie realizuje działań w tym zakresie.

E3-3 CELE ZWIĄZANE Z WODĄ I ZASOBAMI MORSKIMI

Grupa nie wyznaczyła wymiernych, zorientowanych na rezultaty celów w zakresie gospodarki wodnej, co wynika z braku obowiązku

regulacyjnego oraz braku polityki w tym zakresie. Grupa wyznaczy te cele nie wcześniej niż w 2030 r.

E3-4 ZUŻYCIE WODY

Dane dotyczące zużycia wody w Grupie zostały opracowane na podstawie wartości zużycia wskazanych na fakturach rozliczeniowych z podmiotami odpowiadającymi za dostarczanie

wody. Informacje dotyczące zrzutów wody pochodzą z decyzji administracyjnych wydanych w roku sprawozdawczym.

Całkowite zużycie wody [m³]	27 367,37
Całkowite zużycie wody na obszarach narażonych na ryzyko związane z wodą, w tym na obszarach o znacznym deficycie wody [m³]	0,00
Całkowita ilość wody poddanej recyklingowi i ponownemu użyciu [m³]	0,00
Całkowita ilość magazynowanej wody i zmiany w magazynowaniu [m³]	0,00
Zrzuty wody [m³]	25 366,26
Pobór wody [m³]	52 733,63

¹⁶ Ogrody deszczowe:

- ograniczają konieczność podlewania roślin w pobliżu, zmniejszając zużycie wody z sieci,
- obniżają temperaturę najbliższego otoczenia w okresie letnim,
- przyczyniają się do zwiększania ilości wody w środowisku,

- zapobiegają obniżaniu poziomu wód gruntowych i lokalnym podtopieniom w trakcie opadów nawałnych,
- tworzą mikroklimat i przyciągają owady oraz drobne zwierzęta,
- poprzez odpowiednio dobrane rośliny oczyszczają wodę i glebę.

Wodochłonność [m ³ /mln EUR ¹⁷]		37,18
Poziom stresu wodnego wg Aqueduct Water Risk Atlas (World Resources Institute) ¹⁸ określono dla		poszczególnych lokalizacji działalności spółek z Grupy.
Lokalizacja	Poziom stresu wodnego	Całkowite zużycie wody [m ³]
segment warszawski	Niski (<10%)	6 750,16
segment krakowski	Średni - Wysoki (20-40%)	4 730,11
segment trójmiejski	Średni - Wysoki (20-40%)	5 788,10
segment wrocławski	Niski (<10%)	10 099,00

ESRS E4 RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA I EKOSYSTEMY

E4-1 PLAN TRANSFORMACJI W ZAKRESIE RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ I EKOSYSTEMÓW ORAZ UWZGLĘDNIENIE RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ EKOSYSTEMÓW W STRATEGII I MODELU BIZNESOWYM

Grupa Dom Development nie posiada planu transformacji w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów. Grupa opracuje plan transformacji nie wcześniej niż w 2030 r. Grupa nie

przeprowadziła analizy odporności strategii biznesowej i modelu biznesowego w odniesieniu do różnorodności biologicznej i ekosystemów.

E4- 2 POLITYKI ZWIĄZANE Z RÓŻNORODNOŚCIĄ BIOLOGICZNĄ I EKOSYSTEMAMI

Grupa nie posiada odrębnej polityki adresującej zagadnienie różnorodności biologicznej

i ekosystemów. Opracowanie odrębnej polityki zaplanowano nie wcześniej niż na rok 2030.

E4-3 DZIAŁANIA I ZASOBY ZWIĄZANE Z RÓŻNORODNOŚCIĄ BIOLOGICZNĄ I EKOSYSTEMAMI

Będąc świadomym wpływu działalności deweloperskiej na środowisko naturalne, spółki z Grupy promują i włączają się w działania mające na celu rewitalizację obszarów, które były wcześniej wykorzystywane do innych celów (m.in. przemysłowych). Tego rodzaju tereny często są

zlokalizowane w pobliżu infrastruktury komunikacyjnej i usługowej, wobec czego ich rewitalizacja, poprzez m.in. wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, wpływa także na ograniczenie szkodliwego zjawiska tzw. rozlewania się miast. W Strategii DOM 2030 Grupa zadeklarowała realizację

¹⁷ wartość odnosi się do przychodu netto

¹⁸ https://www.wri.org/applications/aqueduct/water-risk-atlas/#/?advanced=false&basemap=hydro&indicator=bws_cat&lat=52.499503824480215&lng=19.23486448824406&mapMode=view&month=1&opacity=0.5&ponderation=DEF&predefined=false&projection=absolute&scenario=optimistic&scope=baseline&threshold&timeScale=annual&year=baseline&zoom=7

projektów rewitalizacyjnych, w ramach, których odzyskiwane będą „zapomniane” obszary miast. Przykładem inwestycji realizowanej od 2024 r. jest inwestycja zlokalizowana przy ul. Rydlówka 5 na krakowskim Podgórzu.

Spółki z Grupy nie uwzględniły wiedzy społeczności lokalnych, a także nie dokonały analizy skutków finansowych działań wyrównujących

Do działań opartych na zasobach przyrody, które spółki z Grupy realizują w inwestycjach należą m.in.: zielone dachy, ogrody deszczowe, redukcja efektu miejskiej wyspy ciepła.

Zgodnie z celem wyznaczonym w Strategii ESG DOM 2030 Grupa Dom Development, w 2024 r. oficjalnie rozpoczęła realizację programu „Miejska Zielen”. Jego celem jest zagospodarowanie co najmniej jednego ogólnodostępnego terenu w aglomeracjach, w których działają spółki z Grupy.

W uzasadnionych przypadkach¹⁹ spółki z Grupy są zobligowane do przeprowadzania remediacji, której sposób określony jest w decyzjach administracyjnych wydawanych przez regionalne

organy ochrony środowiska. Każdorazowo usunięty zanieczyszczony grunt przekazywany jest do dalszego zagospodarowania uprawnionym podmiotom poza terenem jego wytworzenia, w jego miejsce zostaje nawieziony czysty grunt.

W roku 2024 nie zidentyfikowano w żadnej ze spółek Grupy istotnych incydentów związanych ze skażeniem środowiska naturalnego w związku z wyciekiem substancji niebezpiecznych. Spółki z Grupy dążą do tego, by każda budowa wyposażona była w środki do neutralizacji wycieków paliw i/lub chemii budowlanej, takie jak: sypkie sorbenty hydrofobowe, hydrofobowe maty sorpcyjne w arkuszach lub rolkach, poduszki i rękawy sorpcyjne lub biopreparaty.

Jako Grupa, która posiada w swojej strukturze generalnych wykonawców, spółki z Grupy ograniczają wpływ na otoczenie przyrodnicze podczas realizacji inwestycji. Spółki wykonują szereg działań przyczyniających się do minimalizacji wpływu na środowisko.

E4-4 CELE ZWIĄZANE Z RÓŻNORODNOŚCIĄ BIOLOGICZNĄ I EKOSYSTEMAMI

Grupa nie wyznaczyła wymiernych, zorientowanych na rezultaty celów w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów, ponieważ obecne cele, działania i plany pokrywa Strategia ESG DOM 2030. Grupa wyznaczy te cele nie wcześniej niż w 2030 r. Cele i związane z nimi działania wskazane w Strategii ESG w zakresie realizacji programu „Miejska Zielen” oraz

rewitalizacji zostały opisane w rozdziale E4-3. Cele związane z realizacją ogólnodostępnych terenów zieleni oraz realizacji inwestycji na terenach zdegradowanych nie były oparte na globalnych ramach bioróżnorodności, nie zastosowano przy ich określaniu progów ekologicznych ani nie przypisano wpływów przy ich ustalaniu.

E4-5 MIERNIKI ODDZIAŁYWANIA ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ W ZAKRESIE RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ I EKOSYSTEMÓW

Na podstawie obowiązujących krajowych regulacji Grupa wybrała konkretne dostępne mierniki, takie jak:

- liczba nasadzeń roślinności,
- powierzchnia gruntu wyłączonego z produkcji rolnej,
- masa gruntu przeznaczona do usunięcia w ramach remediacji,

- liczba drzew przeznaczonych do wycinki, na obszarach objętych formami ochrony przyrody, w pobliżu których, tj. w odległości do 500 m, zlokalizowane jest przedsięwzięcie

Wskaźniki wybrane przez Grupę są dobrowolne i ich wykaz nie jest wymagany przepisami prawa. Wskaźniki odnoszą się do różnych aspektów

¹⁹- kiedy stajemy się właścicielem nieruchomości przemysłowej

- kiedy mamy do czynienia z historycznym zanieczyszczeniem powierzchni ziemi (zgodnie z Ustawą Prawo Ochrony Środowiska)

związanych z wpływem działalności spółek, jak nasadzenia roślinności, zmiana sposobu użytkowania gruntów i eksploatacja zasobów naturalnych, na różnorodność biologiczną. Krajowe regulacje i wewnętrzne procedury w Grupie wskazują na konieczność nasadzeń gatunków rodzimych i zgodnych siedliskowo, co pozytywnie odnosi się do różnorodności ekosystemowej. Wskaźniki zbierane są we wszystkich lokalizacjach,

w których Grupa prowadzi działalność. Do pomiaru powyższych mierników wykorzystano informacje wskazane w decyzjach administracyjnych wydanych w roku sprawozdawczym. Wskaźniki monitorowane są w cyklu rocznym. Grupa nie odnosi się do konkretnych progów ekologicznych ani oficjalnych wytycznych, polityk lub porozumień. Grupa nie ma wyznaczonych mierzalnych celów w zakresie ochrony bioróżnorodności.

Wskaźnik	segment warszawski	segment wrocławski	segment krakowski	segment trójmiejski	łącznie
Liczba nasadzeń roślinności, w tym:					
Drzewa pienne i wielopniowe [szt.]	467	155	97	364	1 083
Krzewy [szt.]	68 942	8 157	6 944	45 373	129 416
Pnącza, byliny i trawy ozdobne [szt.]	23 562	10 888	5 583	38 210	78 243
Powierzchnia gruntu wyłączona z produkcji rolnej [ha]	1,06	0,00	0,00	0,00	1,06
Masa gruntu przeznaczona do usunięcia w ramach remediacji [t]	6 122,50	0,00	81 981,82	8 505,11	96 609,43
Liczba drzew do wycinki, na obszarach objętych formami ochrony przyrody, w pobliżu których, tj. w odległości do 500 m, zlokalizowane jest przedsięwzięcie [szt.]	45	0,00	0,00	46	91

ESRS E5 WYKORZYSTANIE ZASOBÓW I GOSPODARKA O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

E5-1 POLITYKI ZWIĄZANE Z WYKORZYSTANIEM ZASOBÓW I GOSPODARKĄ O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

Grupa nie posiada sformalizowanej polityki cyrkularności. Działania w tym zakresie prowadzone są w oparciu o krajowe wymogi

prawne. Opracowanie odrębnej polityki, tj. Standardu Zielonych Zamówień, zaplanowano nie wcześniej niż na rok 2025.

E5-2 DZIAŁANIA I ZASOBY ZWIĄZANE Z WYKORZYSTANIEM ZASOBÓW I GOSPODARKĄ O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

W ramach prowadzonej działalności w Grupie konsekwentnie wdrażane są zasady gospodarki o obiegu zamkniętym (GOZ), tj. minimalizacja ilości powstających odpadów (przede wszystkim w procesie produkcyjnym) oraz maksymalizacja wartości dodanej (np. rozwój systemów PaaS oraz ponowne wykorzystanie materiałów) i materiałów. Spółki z Grupy cyfryzują i automatyzują swoją działalność, co również

przekłada się na zmniejszenie zużycia materiałów. Do głównych aktywności w tym zakresie należy zaliczyć elektroniczny obieg dokumentów, usprawnienie procesu przeglądów usterkowych dzięki wykorzystaniu urządzeń mobilnych i dedykowanej aplikacji oraz szerokie wykorzystanie BIM 360²⁰ w codziennej działalności spółek z Grupy. Grupa realizuje działania w sposób ciągły bez wyznaczenia horyzontów czasowych.

²⁰ BIM (Building Information Modeling) – modelowanie informacji o budynku.

By zmniejszać emisyjność realizowanych budynków, stopniowo zwiększane jest

wykorzystanie w projektach niskoemisyjnego betonu i stali pochodzącej z recyklingu

E5-3 CELE ZWIĄZANE Z WYKORZYSTANIEM ZASOBÓW I GOSPODARKĄ O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

Grupa nie wyznaczyła wymiernych, zorientowanych na rezultaty celów w zakresie wykorzystania zasobów i gospodarki o obiegu

zamkniętym. Grupa wyznaczy te cele w roku 2025, w przyjętym Standardzie Zielonych Zamówień, który obejmie łańcuch wartości Grupy.

E5-4 ZASOBY WPROWADZANE

W ramach działalności operacyjnej i łańcucha wartości Grupa wykorzystuje szeroki zakres zasobów materialnych. Kluczowe kategorie zasobów obejmują materiały wykorzystywane w procesach budowlanych. Głównymi materiałami nieodnawialnymi wykorzystywanymi przez spółki z Grupy na budowach są zbrojenia budowlane, beton oraz bloczki silikatowe i ceramiczne. Do zasobów o krytycznym znaczeniu zaliczyć można stal (zbrojenie budowlane), która kluczowa jest w konstrukcji budynków.

Grupa ujawnia następujące dane dotyczące materiałów wprowadzanych do procesów produkcyjnych:

- masę materiałów technicznych i biologicznych wykorzystanych w okresie sprawozdawczym,
- udział materiałów wtórnych i pochodzących z recyklingu, które są wykorzystywane w projektach budowlanych i produkcji komponentów.

Dane dotyczące zużycia materiałów pochodzą z informacji pozyskanych bezpośrednio od dostawców. Grupa nie wykazuje udziału materiałów biologicznych wykorzystywanych w procesach budowlanych, w tym drewna i innych surowców naturalnych ze względu na brak możliwości szerokiego ich wykorzystania w budownictwie mieszkaniowym.

Zużycie materiałów w 2024 r.

Surowce (materiały) biologiczne	
Materiał	Jednostka [t]
tarcica	18,03
sklejka szalunkowa	27,67
plyta OSB	12,91
paleta transportowa	158,01
SUMA	216,63
Surowce (materiały) techniczne	
Materiał	Jednostka [t]
zbrojenie budowlane - nowe	19 854,18
zbrojenie budowlane – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	5 108,02
beton - nowy	328 525,08
beton – wtórny, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00
bloczki silikatowe - nowe	8 035 873,80
bloczki silikatowe – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00
bloczki betonowe - nowe	15 335,00
bloczki betonowe – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00
bloczki ceramiczne – nowe	4 957 320,00
bloczki ceramiczne – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00
XPS – nowe	6,41
XPS – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00
prefabrykowane balkony – nowe	41 275,55
prefabrykowane balkony – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00
cegła (ceramiczna i klinkier) – nowe	12,04
cegła (ceramiczna i klinkier) – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00
wełna - nowe	46,30

wełna – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00
SUMA - materiały nowe	13 398 248,35
SUMA - materiały wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	5 108,02

E5-5 ZASOBY ODPROWADZANE

Odpady generowane przez Grupę uzależnione są w dużej mierze od liczby prowadzonych inwestycji. Powstają one głównie w trakcie procesu budowy i podczas prac rozbiórkowych.

W ramach każdej realizowanej inwestycji postępowanie z odpadami odbywa się w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska²¹ i Ustawą o odpadach.²² W pierwszej kolejności zapobiega się powstawaniu odpadów na placu budowy poprzez stosowanie wszelkich możliwych działań ograniczających ich wytwarzanie (np. stosowanie odpowiednich surowców i materiałów) oraz podejmowanie działań pozwalających na utrzymanie ich ilości na możliwie najniższym poziomie (poprzez selektywną zbiórkę odpadów lub bieżące wykorzystywanie na terenie inwestycji).

Proces gospodarowania odpadami na budowach jest planowany podczas opracowywania Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (BIOZ), którego część stanowi Plan Gospodarki Odpadami, tworzony dla każdej inwestycji.

Odpady powstające na etapie realizacji inwestycji są segregowane i magazynowane selektywnie w wydzielonych miejscach, o szczelnym podłożu, w wyraźnie oznaczonych kontenerach. Grupa nie magazynuje odpadów, zwłaszcza niebezpiecznych.

Wytworzone odpady przekazywane są wyłącznie podmiotom, które posiadają nie tylko pozwolenie na odbiór odpadów, ale również na ich przetwarzanie. Każdy podmiot odbierający odpady

musi posiadać aktywny numer BDO. Dzięki temu spółki z Grupy mają pewność, że przekazywane odpady są ponownie wykorzystywane i wracają do obiegu gospodarczego.

Opadem generowanym na budowach w największej ilości są zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu. W ocenie Grupy ich udział w masie wytworzonych odpadów jest wciąż zbyt wysoki. Spółki Grupy będą dążyły do sukcesywnego zmniejszania go głównie poprzez:

- dostosowanie się do nowych wymogów w zakresie segregacji odpadów budowlanych i rozbiórkowych²³,
- wprowadzenie regularnych szkoleń i kontroli pracowników kadry własnej i podwykonawców w zakresie poprawnej segregacji,
- docelowe usankcjonowanie niedotrzymywania zasad,
- ponowne wykorzystywanie materiałów dostępnych na placach budów (np. potraktowanie gruzu rozbiórkowego jako materiału budowlanego, jeśli posiada on odpowiednie parametry).

Zgodnie z obecną wykładnią prawa wszystkie materiały wywożone z budowy są odpadem, który obejmuje ścisła procedura prawna. Ponowne wykorzystanie odpadów jako materiałów budowlanych związane jest z szeregiem kontroli i spełnieniem wymogów technicznych.

Odpady raportowane przez Grupę pochodzą z procesów rozbiórkowych i budowlanych. W odpadach raportowanych przez Grupę występują metale (żelazo i stal).

Informacje na temat całkowitej ilości odpadów

	2024
Całkowita ilość odpadów, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania	5,89

²¹ Dz. U. 2001, poz. 627 z późn. zm.

²² Dz. U. 2013, poz. 21 z późn. zm.

²³ Od 01.01.2025 r. obowiązek selektywnego zbierania i odbierania oraz sortowania odpadów budowlanych i

rozbiórkowych powinien obejmować co najmniej takie frakcje odpadów jak: drewno, metale, szkło, tworzywa sztuczne, gips, odpady mineralne (w tym beton, cegła, płytki i materiały ceramiczne, kamienie).

Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania	0,52
w tym przygotowanie do ponownego użycia	0,00
w tym recykling	0,52
w tym inne procesy odzysku	0,00
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania	5,37
w tym przygotowanie do ponownego użycia	0,00
w tym recykling	5,37
w tym inne procesy odzysku	0,00
Całkowita ilość odpadów niepoddanych recyklingowi [t]	16 115,28
Odsetek odpadów niepoddanych recyklingowi [%]	100
Całkowita ilość odpadów skierowanych do unieszkodliwiania	16 109,91
Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych skierowanych do unieszkodliwiania	0,05
w tym spalanie	0,05
w tym składowanie	0,00
w tym inne procesy unieszkodliwiania	0,00
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne skierowanych do unieszkodliwiania	16 109,86
w tym spalanie	0,00
w tym składowanie	16 109,86
w tym inne procesy unieszkodliwiania	0,00
Całkowita ilość wytworzonych odpadów [t]	16 118,66
Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych	0,57
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne	16 118,09

Zestawienie zawiera odpady raportowane we wszystkich spółkach z Grupy. Sposób zagospodarowania odpadów został oszacowany.

3.3 UJAWNIANIE INFORMACJI ZGODNIE Z ART. 8 ROZPORZĄDZENIA 2020/852

Europejski Zielony Ład stanowi przyjęty przez Komisję Europejską w 2019 roku plan działania dotyczący finansowania zrównoważonego wzrostu gospodarczego. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088, stanowi narzędzie jednolitej klasyfikacji zrównoważonej działalności (dalej: „Taksonomia środowiskowa UE”, „Taksonomia UE”, „Taksonomia”).

Aktem Delegowanym określającym techniczne kryteria kwalifikacji jest Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r., które zostało zaktualizowane przez Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2023/2485 z dnia 27 czerwca 2023 r. W 2023 roku przyjęto również Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2023/2486 z dnia 27 czerwca 2023, uzupełniające Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 oraz zmieniające rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2178. Natomiast Aktem Delegowanym w zakresie działalności związanej z energią jądrową i gazem ziemnym jest Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2022/1214 z dnia 9 marca 2022 r.

W ramach raportowania ujawnień dotyczących Taksonomii UE oceniana jest kwalifikowalność i zgodność z taksonomią.

Weryfikacja kwalifikowalności wymaga oceny działalności gospodarczej pod kątem opisów działalności przypisanych do sześciu celów środowiskowych:

- łagodzenie zmian klimatu (CCM),
- adaptacja do zmian klimatu (CCA),
- zrównoważone wykorzystywanie i ochrona zasobów wodnych i morskich (WTR),
- przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym (CE),
- zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola (PPC),
- ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów (BIO).

Aby dana działalność gospodarcza kwalifikowała się jako zrównoważona środowiskowo zgodnie z unijną taksonomią, na podstawie której określany jest stopień, w jakim dana inwestycja jest zrównoważona środowiskowo, musi ona spełniać łącznie cztery warunki:

1. wnosić znaczący wkład (*Significant Contribution*) do co najmniej jednego z sześciu ww. celów środowiskowych;
2. nie wyrządzać poważnych szkód dla żadnego z celów środowiskowych (zasada *DNSH – Do No Significant Harm*);
3. być prowadzona zgodnie z Minimalnymi Gwarancjami (*Minimum Safeguards*);
4. spełniać techniczne kryteria kwalifikacji (TKK).

Kryteria dotyczące istotnego wkładu w realizację co najmniej jednego z sześciu celów środowiskowych oraz zasady „nie czyni poważnych szkód” zostały zdefiniowane poprzez techniczne kryteria kwalifikacji określone w aktach delegowanych do Taksonomii (Rozporządzenie Delegowane 2021/2139, Rozporządzenie Delegowane 2022/1214, Rozporządzenie Delegowane 2023/2486, Rozporządzenie Delegowane 2023/2485 oraz Rozporządzenie Delegowane 2020/852).

Obowiązkowe ujawnienia przedsiębiorstw niefinansowych dotyczą kluczowych wskaźników wyników, które odnoszą się do procentowego udziału działalności zgodnej z taksonomią, kwalifikującej się do taksonomii, ale niezgodnej z taksonomią, niekwalifikującej się do taksonomii oraz informacji towarzyszących. Procentowy udział działalności prezentowany jest w ramach trzech wskaźników:

- obrót,
- nakłady inwestycyjne (CapEx),
- wydatki operacyjne (OpEx).

Polityka rachunkowości

Przedsiębiorstwa niefinansowe są zobowiązane do wyjaśnienia w ramach ujawnienia zasad rachunkowości, sposobu w jaki został ustalony i przypisany do licznika obrót, nakłady inwestycyjne oraz wydatki operacyjne.

Podstawą do kalkulacji wskaźnika obrotu, nakładów inwestycyjnych oraz wydatków operacyjnych były definicje określone w Załączniku I do Rozporządzenia Delegowanego Komisji UE 2021/2178. Do kalkulacji wskaźników dla Grupy zastosowano analogiczne zasady konsolidacji jak przy sporządzaniu sprawozdania finansowego. Dane wykorzystane do obliczeń pochodziły z systemu finansowo-księgowego Grupy Dom Development S.A. i z systemów finansowo-księgowych poszczególnych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy. Grupa zastosowała mechanizmy

w celu uniknięcia podwójnego liczenia podczas przypisywania obrotu, nakładów inwestycyjnych oraz wydatków operacyjnych poprzez dokonanie stosownych wyłączeń konsolidacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami rachunkowości. W przypadku wydatków operacyjnych dokonano przeglądu wszystkich kont w systemie finansowo-księgowym Grupy, a następnie zidentyfikowane pozycje spełniające definicję OPEX przypisano każdorazowo do danego rodzaju działalności kwalifikującej się do taksonomii.

Obrót

Do mianownika KPI obrotu wliczono ogół przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych, sprzedaży usług oraz sprzedaży towarów, które stanowiły całkowite skonsolidowane przychody Grupy w roku 2024, ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy 7.34 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Do licznika przypisano przychody z działalności kwalifikujących się do taksonomii, tj.:

- działalność 4.15 Dystrybucja w systemach ciepłowniczych/chłodzących
- działalność 7.1 Budowa nowych budynków
- działalność 7.7 Nabywanie i prawo własności budynków
- działalność 2.1 – Działalność związana z zakwaterowaniem
- działalność 5.1 – Działalność związana z budową, rozbudową i eksploatacją systemów poboru, uzdatniania i dostarczania wody

W przypadku KPI obrotu, całość przypisanego kwalifikującego się obrotu, dotyczyła przychodów z tytułu sprzedaży wyrobów gotowych i sprzedaży usług (MSSF 15). Z uwagi na charakter prowadzonych przez Grupę działalności, nie odnotowano w 2024 r. przypadków konsumpcji własnej.

Nakłady inwestycyjne (CapEx)

Mianownik KPI CapEx stanowią zwiększenia dotyczące środków trwałych oraz wynikające ze zwiększenia aktywów z tytułu prawa do użytkowania (ujawnione w nocy 7.7 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2024) oraz wartości niematerialnych i prawnych (ujawnione w nocy 7.6 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2024) – wytworzonych we własnym zakresie, jak i nabytych.

W przypadku Grupy Dom Development do mianownika wliczamy sumę wartości wskazanych w:

- nocy 7.6 wartości niematerialne (zwiększenia pozostałe)
- nocy 7.7 rzeczowe aktywa trwałe (zwiększenia pozostałe).

Wartość w liczniku to powyższe nakłady inwestycyjne dotyczące działalności kwalifikującej się, w rozbiu na poniższe działalności:

- Działalność 7.1 Budowa nowych budynków
- Działalność 6.5 Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi
- Działalność 8.1 Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność
- Działalność 7.7 Nabywanie i prawo własności budynków

Nakłady inwestycyjne poniesione przez Grupę w 2024 r. na działalności kwalifikujące się do taksonomii, dotyczyły zwiększeń środków trwałych wytworzonych we własnym zakresie (22,9%), gruntów i budynków (27,9%), środków transportu (18,5%) oraz zwiększeń z tytułu praw do użytkowania (30,7%).

Wydatki operacyjne (OpEx)

W odniesieniu do wydatków operacyjnych (OpEx) podstawę obliczenia mianownika stanowiły koszty związane z utrzymaniem aktywów w dobrym stanie oraz wynajmem krótkoterminowym, w tym: koszty serwisowania i napraw samochodów, koszty utrzymania budynków, koszty napraw infrastruktury informatycznej oraz koszty najmu/leasingu operacyjnego.

Wartość w liczniku to wydatki operacyjne dotyczące działalności kwalifikującej się, tj. nieskapitalizowane koszty związane z najmem (bez usług) sprzętu budowlanego i urządzeń biurowych wykorzystywanych podczas realizacji inwestycji oraz wynajmem kontenerów budowlanych (98%). Wartości te prezentują spółki generalnych wykonawców realizujących działalność związaną z budową nowych budynków: Dom Construction oraz Euro Styl Construction, ponieważ w pozostałych spółkach nie zidentyfikowano wydatków kwalifikujących się do licznika.

Weryfikacja kwalifikowalności działalności

Celem sporządzenia ujawnień za rok 2024 w spółkach z Grupy Dom Development S.A. przeprowadzono analizę prowadzonych działalności, w wyniku której zidentyfikowano działalności kwalifikujące się do taksonomii. Wykazane w poniższych ujawnieniach dane finansowe dla działalności kwalifikujących się obejmują zarówno przychody (obroty) z prowadzonych działalności gospodarczych kwalifikujących się do taksonomii, powiązane z nimi nakłady inwestycyjne lub wydatki operacyjne.

Podstawowa działalność Grupy wiąże się z budową budynków mieszkalnych. Po dokonaniu analizy zidentyfikowano poniższe działalności kwalifikujące się do taksonomii:

Sektor	Kod	Działalność	Opis działalności
Budownictwo i działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	CCM 7.1	Budowa nowych budynków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych poprzez zgromadzenie środków finansowych, technicznych i fizycznych w celu realizacji projektów budynków przeznaczonych do późniejszej sprzedaży, a także roboty budowlane związane ze wznoszeniem kompletnych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, na własny rachunek do sprzedaży bądź na podstawie wynagrodzenia lub umowy.
Budownictwo i działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	CCM 7.7	Nabywanie i prawo własności budynków	Działalność obejmuje kupno nieruchomości i wykonanie prawa własności do tej nieruchomości.
Działalność związana z zakwaterowaniem	BIO 2.1	Hotele, domy wakacyjne, pola kempingowe i podobne obiekty noclegowe	Zapewnienie krótkoterminowego zakwaterowania turystycznego wraz z usługami towarzyszącymi
Energetyka	CCM 4.15	Dystrybucja w systemach ciepłowniczych/chłodniczych	Budowa, modernizacja i eksploatacja sieci dystrybucji ciepła i chłodu oraz związanej z nią infrastruktury, której zakończenie znajduje się w podstacji lub w wymienniku ciepła.
Dostawa wody, gospodarowanie ściekami i odpadami oraz remediacja	CCM 5.1	Budowa, rozbudowa i eksploatacja systemów poboru, uzdatniania i dostarczania wody	Budowa, rozbudowa i eksploatacja systemów poboru, uzdatniania i dostarczania wody.
Transport	CCM 6.5	Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi	Zakup, finansowanie, wynajem, leasing i eksploatacja pojazdów należących do kategorii M1
Informacja i komunikacja	CCM 8.1	Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność	Przechowywanie danych, manipulacja danymi, przepływ, kontrola, wyświetlanie, przełączanie, wymiana, transmisja lub przetwarzanie danych za pośrednictwem ośrodków przetwarzania danych, w tym przetwarzanie danych na obrzeżach sieci.

Weryfikacja zgodności działalności

Działalność kwalifikująca się, która jednocześnie:

- wnosi istotny wkład w realizację co najmniej jednego z celów środowiskowych określonych w ramach Taksonomii (spełnia techniczne kryteria kwalifikacji),
- nie wyrządza poważnych szkód dla żadnego z pozostałych celów środowiskowych,
- jest prowadzona zgodnie z minimalnymi gwarancjami określonymi w art. 18 rozporządzenia 2020/852,

może być uznana za działalność zrównoważoną środowiskowo, tj. zgodną z taksonomią. W ramach przygotowania ujawnień taksonomicznych, przeprowadzona została analiza zgodności działalności kwalifikujących się w zakresie spełniania technicznych kryteriów kwalifikacji dla poszczególnych rodzajów działalności, ujętych w Rozporządzeniach Delegowanych 2021/2139, 2023/2485 i 2023/2486.

Na podstawie przeprowadzonej szczegółowej analizy i weryfikacji zgodności działalności Grupy z wymaganiami taksonomii, nie zidentyfikowano działalności, która spełniałaby

w pełni wszystkie określone techniczne kryteria kwalifikacji. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy są m.in.:

- brak spełniania wysokich standardów efektywności energetycznej budynków wynoszących zgodnie z technicznymi kryteriami przynajmniej 10% mniej niż próg określony w odniesieniu do wymagań dotyczących budynków o niemal zerowym zużyciu energii,
- brak obliczania współczynnika globalnego ocieplenia (GWP) w cyklu życia realizowanych inwestycji,
- brak wystarczającej dokumentacji, która jednoznacznie potwierdzałaby zgodność prowadzonych przez Grupę działalności z wymaganiami taksonomii.

Minimalne gwarancje

Grupa oceniła spełnienie minimalnych gwarancji określonych w Taksonomii. Ocena każdego z obszarów wykazała, że Grupa przyjęła polityki i procedury niezbędne do wypełnienia minimalnych gwarancji społecznych. Ocena wykluczyła również występowanie przesłanek stanowiących o niezapewnieniu minimalnych gwarancji w którymkolwiek ze wskazanych obszarów. Nie zidentyfikowano także żadnych naruszeń/nieprawidłowości prowadzonych lub zakończonych wydaniem prawomocnych wyroków lub decyzji.

Badanie zgodności z Minimalnymi Gwarancjami zostało zrealizowane zgodnie z rekomendacjami zamieszczonymi w *Final Report on Minimum Safeguards* autorstwa Platform On Sustainable Finance. Grupa Dom Development S.A. spełnia wymagania minimalnych gwarancji tj. prowadzi działalność zgodnie z wytycznymi Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) dla przedsiębiorstw wielonarodowych oraz wytycznymi Organizacji Narodów Zjednoczonych (ONZ) w zakresie prowadzenia biznesu i praw człowieka. Grupa Dom Development S.A. posiada i stosuje rozwiązania i procedury zapewniające:

- ochronę praw człowieka, praw pracowniczych oraz praw ochrony konsumentów,
- zgodność z przepisami w zakresie kwestii środowiskowych,
- przeciwdziałanie łapownictwu i korupcji,
- zgodność z przepisami prawa konkurencji,
- przestrzeganie przepisów podatkowych.

Grupa ujawnia w niniejszym raporcie po raz drugi udział działalności kwalifikującej się do taksonomii w zakresie dotyczącym raportowanego okresu, tj. 01.01.2024-31.12.2024. Ujawnienie zawiera informacje o danych porównawczych za poprzedni okres sprawozdawczy, tj. 01.01.2023-31.12.2023. W poniższych tabelach przedstawiono ujawnienia taksonomiczne Grupy Dom Development S.A. za rok 2024 opracowane zgodnie z metodyką omówioną w początkowej części niniejszego rozdziału oraz zgodnie z Załącznikiem II do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2178, z uwzględnieniem Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2023/2486 zmieniającego powyższe rozporządzenie oraz Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2023/2485.

Udział procentowy obrotu z tytułu produktów lub usług powiązanych z działalnością gospodarczą zgodną z systematyką

Rok obrotowy 2024	Rok			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH ("nie czyn poważnych szkód")														
Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Obrót	Część obrotu, rok 2024	Łądoz-enie zmi-an klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łądoz-enie zmi-an klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) rok 2023	Kategoria Działalność wspomagająca	Kategoria Działalność na rzecz przejścia					
		mln zł	%	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T/ N	T/ N	T/ N	T/ N	T/ N	T/ N	T/ N	%	E	T					
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																								
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodna z systematyką)																								
Obrót z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		0	0 %	N /E:	N /E:	N/E L	N/E L	N /EL	N/E L								0%							
W tym wspomagająca		0	0 %	0 %	0 %	0%	0%	0 %	0%								0%	E						
W tym na rzecz przejścia		0	0 %	0 %															0%	T				
A.2 Działalność kwalifikująca się do taksonomii, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																								
				EL; N/E L	EL; N/E L	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/E L	EL; N/EL															
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	2 928,45	9 2%	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								95,26%							
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	0,27	0 ,01 %	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								0,00%							
Zapewnienie krótkoterminowego zakwaterowania turystycznego wraz z usługami towarzyszącymi	BIO 2.1	15,12	0 ,5%	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								0,34%							
Dystrybucja w systemach ciepłowniczych/chłodniczych	CCM 4.15	1,87	0 ,1%	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								0,02%							
Budowa, rozbudowa i eksploatacja systemów poboru, uzdatniania i dostarczania wody	CCM 5.1	1,66	0 ,1%	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								0,00%							
Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		2 947,37	9 3%	9 3%	0 %	0%	0%	0 %	0,5 %											95,62%				

A. Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)	2 94 7,37	9 3%	9 3%	0 %	0%	0%	0 %	0%		95,62%	
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI											
Obrót z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki	220, 81	7 %									
OGÓŁEM	3 16 8,18	1 00 %									

Kluczowe wskaźniki wyników sporządzone zgodnie z rozporządzeniem delegowanym 2023/2486

Cel środowiskowy	Część obrotu / Całkowity obrót	
	Zgodność z taksonomią w podziale na cele	Kwalifikowanie się do taksonomii w podziale na cele
Łagodzenie zmian klimatu	0%	93%
Adaptacja do zmian klimatu	0%	0%
Zasoby wodne i morskie	0%	0%
Gospodarka o obiegu zamkniętym	0%	0%
Zanieczyszczenia	0%	0%
Bioróżnorodność	0%	0,5%

Udział procentowy nakładów inwestycyjnych z tytułu produktów lub usług powiązanych z działalnością gospodarczą zgodną z systematyką

Rok obrotowy 2024				Rok		Kryteria dotyczące istotnego wkładu					Kryteria dotyczące zasady DNSH ("nie czyni poważnych szkód")												
Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Nakłady inwestycyjne	Odszetek na kwartał w inwestycyjnym roku 2024	Łągodzenie zmian klimatycznych	Adaptacja zmian klimatycznych	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarko obrotu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łągodzenie zmian klimatycznych	Adaptacja zmian klimatycznych	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarko obrotu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarantacje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikujących się do systematyki (A.2.), rok 2023	Kategoria Działalność wspomagająca	Kategoria Działalność na rzecz przejścia				
				mln zł	%	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T / N	T / N	T / N	T / N	T / N	T / N	T/N	%	E	T		
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																							
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodna z systematyką)																							
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)			0	0 %	N / E L	N / E L	N / EL	N / EL	N / E L	N / EL						0%							
W tym wspomagająca			0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %						0%	E						
W tym na rzecz przejścia			0	0 %	0 %											0%			T				
A.2 Działalność kwalifikująca się do taksonomii, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																							
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL														
Budowa nowych budynków		CC M 7.1	7,65	20 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL						6,15%							

Nabywanie i prawo własności budynków	CC M 7.7	8,4	2 2 %	EL	N/ EL	N/ EL	N/ EL	N/ EL	N/ EL	43,64%						
Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi	CC M 6.5	5,07	1 3 %	EL	N/ EL	N/ EL	N/ EL	N/ EL	N/ EL		9,28%					
Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność	CC M 8.1	6,27	1 7 %	EL	N/ EL	N/ EL	N/ EL	N/ EL	N/ EL			10,14%				
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		27,38	7 2 %	7 2%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %				69,20%			
A. Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		27,38	7 2 %	7 2%	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %					69,20%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		10,57	2 8 %													
OGÓŁEM		37,95	1 00 %													

Kluczowe wskaźniki wyników sporządzone zgodnie z rozporządzeniem delegowanym 2023/2486

Cel środowiskowy	Część nakładów inwestycyjnych / łączne nakłady inwestycyjne	
	Zgodność z taksonomią w podziale na cele	Kwalifikowanie się do taksonomii w podziale na cele
Łagodzenie zmian klimatu	0%	72%
Adaptacja do zmian klimatu	0%	0%
Zasoby wodne i morskie	0%	0%
Gospodarka o obiegu zamkniętym	0%	0%
Zanieczyszczenia	0%	0%
Bioróżnorodność	0%	0%

Udział procentowy wydatków operacyjnych z tytułu produktów lub usług powiązanych z działalnością gospodarczą zgodną z systematyką

Rok obrotowy 2024	Rok			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH ("nie czyn poważnych szkód")										
Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Wydatki operacyjne	Odsetek wydatków operacyjnych, rok 2024	Łądzienie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarkao obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łądzienie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarkao obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Mi ni malne gwarancje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) rok 2023	Kategoria Działalność wspomagająca	Kategoria Działalność na rzecz przejścia	
		mln zł	%	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T/ N	T/ N	T/ N	T/ N	T/ N	T/ N	T/ N	%	E	T	
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																				
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)																				
Wydatki operacyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		0	0%	N /E;	N /EL	N/E L	N/E L	N /EL	N/E L								0%			
W tym wspomagająca		0	0%	0 %	0 %	0%	0%	0 %	0 %								0%	E		
W tym na rzecz przejścia		0	0%	0 %													0%		T	
A.2 Działalność kwalifikująca się do taksonomii, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką) (g)																				
				EL; N/E L	EL; N/E L	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/E L	EL; N/EL											
Budowa nowych budynków		CCM 7.1	10,32	14,85%	EL	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L	N/E L								13,64%		
Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi		CCM 6.5	0,62	0,9%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1,35%		
Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność		CCM 8.1	0,03	0,05%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0,17%		
Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		10,97	15,79%	15,79%	15,79%	%	%	%	%	%								15,16%		
A. Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		10,97	15,79%	15,79%	15,79%	%	%	%	%	%								15,16%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																				

Wydatki operacyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki	8 4,2 1	58,49%
OGÓŁEM	6 9,4 7	100%

Cel środowiskowy	Część wydatków operacyjnych / Łączne wydatki operacyjne	
	Zgodność z taksonomią w podziale na cele	Kwalifikowanie się do taksonomii w podziale na cele
Łagodzenie zmian klimatu	0%	15,79%
Adaptacja do zmian klimatu	0%	0%
Zasoby wodne i morskie	0%	0%
Gospodarka o obiegu zamkniętym	0%	0%
Zanieczyszczenia	0%	0%
Bioróżnorodność	0%	0%

Działalność Grupy nie jest powiązana z energią jądrową ani gazem ziemnym. Poniżej zawarto ujawnienie wymagane Załącznikiem III Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2022/1214, uzupełniającym Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2021/2178

o Załącznik XII, dotyczący standardowych wzorów do celów ujawniania informacji, o których mowa w art. 8 ust. 6 i 7. – tj. dla działalności związanej z energią jądrową i gazem ziemnym.

Działalność związana z energią jądrową		
1.	Przedsiębiorstwo prowadzi badania, rozwój, demonstrację i rozmieszczenie innowacyjnych instalacji wytwarzania energii elektrycznej wytwarzających energię w ramach procesów jądrowych przy minimalnej ilości odpadów z cyklu paliwowego, finansuje tę działalność lub jest ma na nią ekspozycję.	NIE
2.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę i bezpieczną eksploatację nowych obiektów jądrowych w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła technologicznego, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
3.	Przedsiębiorstwo prowadzi bezpieczną eksploatację istniejących obiektów jądrowych wytwarzających energię elektryczną lub ciepło technologiczne, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru z energii jądrowej, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
Działalność związana z gazem ziemnym		
4.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę lub eksploatację instalacji do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
5.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do skojarzonego wytwarzania energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
6.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do wytwarzania ciepła wytwarzających energię cieplną/chłodniczą z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE

Przekształcenie danych

Grupa Dom Development dokłada starań na rzecz rzetelnego ujawniania informacji dotyczących stopnia udziału zrównoważonych środowiskowo działalności w generowanym przez nią przychodzie oraz ponoszonych nakładach inwestycyjnych i kosztach operacyjnych, w myśl Taksonomii UE. Biorąc pod uwagę powyższe, w toku przygotowania ujawnień Taksonomii za 2024 r. zrewidowano podejście zastosowane w poprzednim roku, uznając, że należy ponownie przeliczyć wartości dotyczące nakładów inwestycyjnych 7.1 Budowa nowych budynków (CCM), a także włączyć do raportowania działalności 6.5 Transport motocyklami, samochodami osobowymi

i lekkimi pojazdami użytkowymi (CCM), 7.7 Nabywanie i prawo własności budynków (CCM) oraz 8.1 Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność (CCM), na które odnotowano zarówno nakłady inwestycyjne, jak i koszty operacyjne. Dodatkowo, uwzględniając poprawę w metodyce obliczania mianowników, uzgodniono ponownie wartość mianownika w KPI OpEx i zrewidowano pozycje kosztów, które zostały do niego włączone. Powyższe zmiany znajdują odzwierciedlenie w tabelach na wcześniejszych stronach w kolumnie dla okresu N-1.

Poniżej wskazano wartości zaraportowanych KPI w okresie N-1 (2023) oraz przekształcone wartości, które zostały ustalone zgodnie z opisanym powyżej podejściem:

Działalność 7.1 CCM Budowa nowych budynków

KPI	Wartości zaraportowane w 2023 r. (tys. PLN)	% mianownika danego KPI	Wartości przekształcone, dotyczące 2023 r. (tys. PLN)	% mianownika danego KPI
Obrót kwalifikujący się	2 429 468	95,26%	2 429 468	95,26%
CapEx kwalifikujący się	1 783	4,37%	2 508	6,15%
OpEx kwalifikujący się	7 030	88,06%	7 337	13,64%
OpEx - mianownik	7 983	-	53 790	-

Działalność 6.5 CCM Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi

KPI	Wartości zaraportowane w 2023 r. (tys. PLN)	% mianownika danego KPI	Wartości przekształcone, dotyczące 2023 r. (tys. PLN)	% mianownika danego KPI
Obrót kwalifikujący się	0	0%	0	0%
CapEx kwalifikujący się	0	0%	2 508	6,15%
OpEx kwalifikujący się	0	0%	723	1,35%
OpEx - mianownik	7 983	-	53 790	-

Działalność 8.1 CCM Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność

KPI	Wartości zaraportowane w 2023 r. (tys. PLN)	% mianownika danego KPI	Wartości przekształcone, dotyczące 2023 r. (tys. PLN)	% mianownika danego KPI
Obrót kwalifikujący się	0	0%	0	0%
CapEx kwalifikujący się	0	0%	4 133	10,14%
OpEx kwalifikujący się	0	0%	9	0,12%
OpEx - mianownik	7 983	-	53 790	-

Działalność 7.7 CCM Nabywanie i prawo własności budynków

KPI	Wartości zaraportowane w 2023 r. (tys. PLN)	% mianownika danego KPI	Wartości przekształcone, dotyczące 2023 r. (tys. PLN)	% mianownika danego KPI
Obrót kwalifikujący się	0	0%	0	0%
CapEx kwalifikujący się	0	0%	17 793	43,64%
OpEx kwalifikujący się	0	0%	0	0%
OpEx - mianownik	7 983	-	53 790	-

3.4 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII SPOŁECZNYCH

S1 KADRA WŁASNA PRZEDSIĘBIORSTWA

S1-1 POLITYKI ZWIĄZANE Z KADRĄ WŁASNĄ PRZEDSIĘBIORSTWA

Dokumentem regulującym kwestie współpracy z pracownikami określa Polityka Zatrudnienia, obowiązująca osoby zatrudnione w spółkach na podstawie umów o pracę oraz realizujące zadania na podstawie umów cywilnoprawnych. Polityka wskazuje zobowiązania wszystkich spółek z Grupy w zakresie zatrudnienia. Polityka ma na celu nie tylko utrzymanie zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, ale również zdefiniowanie i promowanie zdrowej równowagi między życiem zawodowym a prywatnym, a także adresuje kwestie równości szans i niedyskryminacji (ze względu na płeć, rasę, religię, narodowość, orientację seksualną, wiek lub niepełnosprawność). W spółkach Grupy nie wdrożono procedur specjalnych dotyczących zapewnienia zapobiegania dyskryminacji – wszelkiego rodzaju naruszenia mogą być zgłaszane zgodnie z Procedurą Zgłaszania Nadużyć i Ochrony Sygnalistów. Zapisy wskazane w Wytycznych ONZ dotyczące biznesu i praw człowieka wskazane są w Polityce praw podstawowych. Polityka wyraźnie wskazuje, iż Spółki z Grupy przeciwdziałają wszelkim formom pracy przymusowej, handlu ludźmi i wyzysku pracowników oraz przestrzegają bezwzględnego zakazu pracy dzieci. Polityka reguluje także kwestie reintegracji społecznej i zawodowej dla pracowników, które umożliwiają powrót do pracy i aktywny udział w życiu zawodowym. Programy reintegracji obejmują m.in. szkolenia, pomoc w poszukiwaniu pracy oraz wsparcie psychologiczne. Kwestie zapobiegania wypadkom przy pracy adresuje Polityka Bezpieczeństwa i Higieny Pracy i Ochrony Środowiska w Grupie. Spółki poprzez swoją politykę zobowiązują się do:

- zaangażowania w stabilne formy zatrudnienia,
- respektowania prawa do zakładania lub wstępowania do związków zawodowych,
- zapewnienia bezpiecznych i higienicznych warunków pracy,

- zapewnienia elastycznych form pracy i równowagi między życiem zawodowym a prywatnym,
- ułatwienia pracownikom powrotu na stanowisko pracy po zakończeniu długotrwałego urlopu,
- zapewnienia programów reintegracji społecznej i zawodowej,
- równego i niedyskryminującego traktowanie pracowników w procesach kadrowych,
- zapewnienia rozwoju, szkoleń i doskonalenia pracowników,
- promowania wartości etycznych,
- ustrukturyzowania zasad rekrutacji i selekcji kandydatów,
- przejrzystego systemu wynagradzania i przyznawania świadczeń,
- braku tolerancji dla nieprawidłowości,
- tworzenia odpowiedniej atmosfery i kultury organizacyjnej szanując różnorodność w miejscu pracy.

Polityka praw podstawowych, uwzględniająca Wytyczne ONZ dotyczące biznesu i praw człowieka, Deklarację Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącą podstawowych zasad i praw w pracy oraz Wytyczne OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych, wymaga od spółek z Grupy monitorowania i przestrzegania zapisów wskazanych w wyżej wymienionych dokumentach, m.in. poprzez:

- identyfikację i zarządzanie ryzykiem naruszeń praw podstawowych w działalności Spółki, w tym w trakcie przeprowadzania wewnętrznych procesów due diligence
- podejmowanie działań w celu mitygacji ryzyk związanych z zakresem objętym Polityką,
- monitorowanie skuteczności działań.

Polityka, w przypadku stwierdzenia naruszenia jej zapisów, zobowiązuje spółki z Grupy do podjęcia odpowiednich działań naprawczych, które mogą obejmować m.in. wypowiedzenie umowy

z kontrahentem, wstrzymanie dostaw od kontrahenta lub żądanie od kontrahenta podjęcia działań naprawczych.

Polityka odnosi się do wszystkich pracowników spółek w Grupie, a za wdrożenie i nadzór nad jej stosowaniem odpowiadają Zarządy spółek w Grupie.

S1-2 PROCEDURY WSPÓŁPRACY Z WŁASNYMI PRACOWNIKAMI I PRZEDSTAWICIELAMI PRACOWNIKÓW W ZAKRESIE ODDZIAŁYWANIA

W Grupie, wśród procedur współpracy z pracownikami można wyróżnić:

- 1) w zakresie rekrutacji i wprowadzenia do pracy:
 - a. transparentność w procesie rekrutacji – przekazywanie kandydatom pełnej informacji o wymaganiach stanowiska, zakresie obowiązków oraz warunkach pracy,
 - b. onboarding nowych pracowników – przekazywanie informacji o spółce, procedurach wewnętrznych, możliwościach szkoleniowych i ofercie socjalnej
- 2) w zakresie ustalania obowiązków i celów:
 - a. ustalanie celów okresowych - ustalanie mierzalnych, osiągalnych i czasowo określonych celów oraz organizacja okresowych spotkań, na których omawiane są postępy w realizacji celów.
- 3) w zakresie komunikacji i przepływu informacji:
 - a. regularne spotkania zespołowe – mające na celu omówienie bieżących spraw, priorytetów i wyzwań,
 - b. kanały komunikacji – zapewnienie pracownikom dostępu do narzędzi komunikacyjnych i platformy wymiany wiedzy oraz przekazywanie informacji w sposób jasny i transparentny,
 - c. „polityka otwartych drzwi” – zachęcanie pracowników do bezpośredniego kontaktu z przełożonymi w przypadku pytań, wątpliwości czy problemów.
- 4) w zakresie rozwoju i szkoleń:
 - a. identyfikacja potrzeb szkoleniowych – przeprowadzanie corocznych zapytań
- 5) w zakresie informacji zwrotnych otrzymywanych od pracowników:
 - a. regularne oceny okresowe – organizowanie spotkań ewaluacyjnych w zależności od potrzeb pracownika w celu omówienia wyników pracy, postępów i obszarów do poprawy.
- 6) w zakresie wspierania dobrostanu pracowników:
 - a. zapewnienie balansu między pracą a życiem prywatnym – możliwość pracy zdalnej zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy, organizowanie wydarzeń integracyjnych oraz angażowanie pracowników w akcje, które promują zdrowy tryb życia i działania kulturalne,
 - b. wsparcie w trudnych sytuacjach – zapewnienie dostępu do pomocy psychologicznej oraz dostosowywanie obowiązków w przypadku trudności osobistych.
- 7) w zakresie monitorowania i doskonalenia współpracy:
 - a. zbieranie opinii od pracowników – coroczne ankiety dotyczące satysfakcji z pracy w postaci Barometru Opinii Pracowników.

S1-3 PROCESY NIWELOWANIA NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ I KANAŁY ZGŁASZANIA PROBLEMÓW PRZEZ PRACOWNIKÓW JEDNOSTKI

Pracownicy mogą zgłaszać swoje obawy i potrzeby w bezpośredniej rozmowie ze swoim przełożonym. Pracownicy mają możliwość anonimowego zgłaszania każdej nieprawidłowości w zakresie istotnych, faktycznych i potencjalnych, pozytywnych lub negatywnych oddziaływań, które ich dotyczą lub mogą ich dotyczyć. Zgłoszenia mogą zostać dokonane anonimowo z wykorzystaniem kanałów wewnętrznych: skrzynka e-mail (etyka@domd.pl, etykaES@eurostyl.com.pl,

riskandcompliance@domd.pl), tradycyjna korespondencja oraz informacja przekazana telefonicznie lub osobiście. Zgłoszenia są poufne – pełen dostęp do nich mają tylko specjalnie wybrane osoby, niezależne od zgłaszanej sprawy.

Każda nowozatrudniona osoba jest informowana podczas szkolenia wstępnego (onboardingu) o możliwości przekazywania swoich opinii za pośrednictwem ankiety satysfakcji przeprowadzanej po 3 miesiącach pracy.

Pozostali pracownicy mogą przekazywać opinie podczas corocznego Barometru Oceny Pracowniczej. Dodatkowo, opinie pracowników zbierane są przez przełożonych podczas procesu ocen rocznych. Spółki w Grupie oceniają skuteczność zapewnionych środków naprawczych wskazanych w ankiecie poprzez analizę wyników badań, wdrażanie zgłaszanych rozwiązań oraz monitorowanie zmian w obszarach, które były przedmiotem działań korygujących.

W celu identyfikacji i analizy negatywnych oddziaływań w zakresie kadry własnej, Dział HR monitoruje wskaźniki takie jak: rotacja pracowników, absencje czy wyniki ocen rocznych. Dyrektorzy Działów organizują regularne spotkania, podczas których pracownicy mogą otwarcie dzielić się opiniami. Informacje związane z ochroną osób, które korzystają z procesów zgłaszania nieprawidłowości zostały opisane w rozdziale G1-1.

S1-4 PODEJMOWANIE DZIAŁAŃ DOTYCZĄCYCH ISTOTNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA WŁASNYCH PRACOWNIKÓW ORAZ STOSOWANIE PODEJŚĆ SŁUŻĄCYCH OGRANICZENIU ISTOTNEGO RYZYKA I WYKORZYSTYWANIU ISTOTNYCH MOŻLIWOŚCI ZWIĄZANYCH Z WŁASNĄ SIŁĄ ROBOCZĄ ORAZ SKUTECZNOŚĆ TYCH DZIAŁAŃ

W 2024 r. nie zostały podjęte decyzje w zakresie minimalizacji negatywnego wpływu związanego z czasem pracy pracowników oraz wpływem nadgodzin na zaburzenia równowagi między życiem zawodowym a prywatnym pracowników.

S1-5 CELE DOTYCZĄCE ZARZĄDZANIA ISTOTNYMI NEGATYWNYMI ODDZIAŁYWANIAM, ZWIĘKSZANIA POZYTYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ I ZARZĄDZANIA ISTOTNYM RYZYKIEM I ISTOTNYMI SZANSAMI

Grupa nie wyznaczyła wymiernych, zorientowanych na rezultaty celów w zakresie zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, ryzykami i szansami dotyczącymi kadry własnej. Zgodnie z celem wskazanym w Strategii ESG DOM 2030, w 2025 r. Grupa wdroży Strategię HR i wyznaczy cele w 2025 r.

S1-6 CHARAKTERYSTYKA PRACOWNIKÓW JEDNOSTKI

Do pracowników wykazywanych w poniższych tabelach i należących do kadry własnej Grupy należą wszyscy pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę (wskazani poniżej jako pełne etaty) na koniec okresu sprawozdawczego, tj. na dzień 31.12.2024 r. Dane wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy przedstawiają przeciętne zatrudnienie w roku 2024, tj. 697 etatów.

Przedstawiona w tabeli liczba stałych pracowników obejmuje wyłącznie osoby zatrudnione w Grupie na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony. Pracownicy tymczasowi to osoby

zatrudnione na umowę o pracę na czas określony, okres próbny i/lub zastępstwo. Pracownicy zatrudnieni w oparciu o umowy cywilno-prawne zatrudnieni są zgodnie z zasadami wskazywanymi w Kodeksie Cywilnym. Pracownicy zatrudnieni w oparciu o samozatrudnienie świadczą usługi na zasadzie *business-to-business* (B2B).

Dane ilościowe dotyczące własnej kadry przedsiębiorstwa pochodzą z zewnętrznych systemów ewidencji danych pracowników. Zostały one skonsolidowane na poziomie Grupy.

Płeć	Liczba pracowników
Mężczyźni	275
Kobiety	447
Wszyscy pracownicy	722

Informacje o pracownikach według rodzaju umowy w podziale na płeć

Informacja	Kobiety	Mężczyźni	OGÓŁEM
Liczba pracowników	447	275	722
Liczba stałych pracowników	389	232	621
Liczba pracowników tymczasowych	58	43	101
Liczba pracowników pełnoetatowych	434	272	706
Liczba pracowników zatrudnionych w niepełnym wymiarze godzin	13	3	16

Grupa prowadzi działalność w czterech największych aglomeracjach Polski i nie zatrudnia pracowników poza krajem prowadzenia działalności.

Dominującą formą zatrudnienia w Grupie jest umowa o pracę. Na koniec 2024 roku 98% pracowników pracowało w pełnym wymiarze.

Informacje o pracownikach według rodzaju umowy w podziale na lokalizację (liczba osób)

Informacja	segment warszawski	segment trójmiejski	segment wrocławski	segment krakowski	OGÓŁEM
Liczba pracowników	391	132	123	76	722
Liczba stałych pracowników	361	110	96	54	621
Liczba pracowników tymczasowych	30	23	26	22	101
Liczba pracowników pełnoetatowych	386	123	122	75	706
Liczba pracowników zatrudnionych w niepełnym wymiarze godzin	5	9	1	1	16

W 2024 roku w spółkach z Grupy powstało 176,85 nowych etatów, z czego 110,85 (63%) zostało obsadzone przez kobiety. Jednocześnie w spółkach Grupy zwolniono 85,85 etatów. Wskaźnik rotacji w 2024 r.

wyniósł 12,35%. Wskaźnik obliczono na podstawie ilości osób odchodzących ze spółek Grupy w trakcie roku 2024 w porównaniu do stanu zatrudnienia na dzień 31.12.2024 r.

S1-7 CHARAKTERYSTYKA OSÓB NIEBĘDĄCYCH PRACOWNIKAMI STANOWIĄCYCH WŁASNYCH PRACOWNIKÓW JEDNOSTKI

Do osób niebędących pracownikami stanowiących kadrę jednostki, spółki z Grupy zaliczają osoby zatrudnione:

- na umowy cywilno-prawne,
- podmioty prowadzące działalność gospodarczą.

Dane prezentują średnią liczbę osób współpracujących w roku 2024 na podstawie umów cywilno-prawnych/B2B bez uwzględnienia ekwiwalentu czasu pracy, który nie ma zastosowania.

Informacje o osobach niebędących pracownikami według rodzaju umowy w podziale na płeć

Informacja	Kobiety	Mężczyźni	OGÓŁEM
Liczba pracowników zatrudnionych w oparciu o umowy cywilno-prawne	13	15	28
Liczba pracowników zatrudnionych w samozatrudnienie	57	153	210
Liczba osób, które zawarły z przedsiębiorstwem umowy o świadczenie pracy			0
Liczba osób prowadzących działalność gospodarczą			210
Liczba osób zatrudnionych przez przedsiębiorstwo zajmujące się głównie „działalnością związaną z zatrudnieniem” (kod NACE N78)			0

S1-9 WSKAŹNIKI RÓŻNORODNOŚCI

Rozkład płci w ujęciu liczbowym i procentowym w kadrze kierowniczej najwyższego szczebla wskazano w rozdziale GOV-1.

Liczba pracowników w podziale na wiek

Wiek	Liczba pracowników
Do 30 lat	228
Od 31 do 50 lat	442
Powyżej 50 lat	52

S1-10 ADEKWATNE PŁACE

Wynagrodzenia w spółkach Grupy odpowiadają rodzajowi wykonywanej pracy i kwalifikacjom pracowników. Wszyscy pracownicy, niezależnie od zajmowanego stanowiska, są wynagradzani w formie wynagrodzenia zasadniczego i premii stosownie do zakresu ich obowiązków i osiąganych wyników. Kwestie te są zawsze przedmiotem uzgodnień z Zarządem. Uwzględniają one także ilość i jakość świadczonej pracy. Oferowany jest konkurencyjny rynkowo pakiet świadczeń,

na który składają się wynagrodzenie zasadnicze, schematy premii i świadczenia dodatkowe.

Wszyscy pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę otrzymują adekwatne wynagrodzenie, tj. wynagrodzenie podstawowe powyżej płacy minimalnej²⁴ – powszechnie stosowanego wskaźnika referencyjnego w Polsce, wybranego także przez Grupę do celów sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

S1-14 WSKAŹNIKI BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY

Wszyscy pracownicy spółek Grupy, którzy stanowią własnych pracowników, są objęci systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy opartym na wymogach prawnych. Wszyscy pracownicy spółek Grupy, którzy stanowią własnych pracowników, są objęci systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy opartym na wymogach prawnych.

Dane dotyczące wypadków przy pracy, złego stanu zdrowia oraz potwierdzonych chorób zawodowych pracowników są gromadzone za pomocą dedykowanej aplikacji eBHP oraz wewnętrznie prowadzonych rejestrów. Każdy pracownik lub współpracownik ma możliwość zgłoszenia zdarzenia za pośrednictwem aplikacji. Zgłoszenia trafiają bezpośrednio do Działu BHP,

który podejmuje wymagane czynności związane z analizą i obsługą incydentu. Aplikacja umożliwia zgłaszanie wypadków oraz zdarzeń związanych ze stanem zdrowia pracowników, uzupełnianie zgromadzonych danych, generowanie oraz przechowywanie niezbędnych dokumentów, a także monitorowanie zgłoszonych przypadków oraz ich obsługę przez Dział BHP.

Gromadzeniem i zarządzaniem danymi zajmują się osoby odpowiedzialne za obszar BHP, który na bieżąco analizuje otrzymane zgłoszenia i podejmuje działania zgodne z obowiązującymi przepisami. Zgłoszenia dotyczące wypadków są rejestrowane w dedykowanym module wypadkowym aplikacji, co umożliwia kompleksową ewidencję zdarzeń oraz efektywne

²⁴ Definicja znajduje się w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. 2023, poz. 1667).

zarządzanie danymi. W przypadku pracowników innych podmiotów dane są zbierane w różny sposób, zależnie od charakteru współpracy i miejsca wykonywania pracy. Na budowach zgłoszenia wypadków dokonuje Kierownik Budowy, który następnie przekazuje je do systemu. W przypadku podwykonawców organizator pracy prowadzi ewidencję tych danych, co jest powodem ich uwzględnienia w tabelach.

Spółka nie posiada certyfikatu jako dokumentu potwierdzającego wdrożenie systemu zarządzania BHP

Odsetek osób będących własnymi zasobami pracowniczymi jednostki, które są objęte systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy jednostki opartym na wymogach prawnych lub uznanych normach bądź wytycznych	100%
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą	0

Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą innych pracowników pracujących na terenie przedsiębiorstwa	2
Liczba wypadków związanych z pracą podlegających zgłoszeniu	3
Wskaźnik wypadków związanych z pracą podlegający zgłoszeniu	2,084
Liczba przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą podlegającego zgłoszeniu wśród pracowników jednostki (z zastrzeżeniem ograniczeń prawnych dotyczących gromadzenia danych)	2
Liczba dni straconych z powodu urazów związanych z pracą i ofiar śmiertelnych w wyniku wypadków związanych z pracą, z powodu złego stanu zdrowia związanego z pracą i ofiar śmiertelnych w wyniku złego stanu zdrowia wśród pracowników jednostki	13

S1-16 WSKAŹNIKI WYNAGRODZEŃ

Łukę płacową między kobietami a mężczyznami zdefiniowano jako różnicę średniego poziomu wynagrodzenia (wynagrodzenie brutto na godzinę) między pracownikami płci żeńskiej i męskiej. W obliczeniach uwzględniono pracowników zatrudnionych na umowę o pracę. Wartości wskazano w podziale na kategorie związane z poziomem zarządzania. Przy opracowaniu poniższych informacji, Grupa uwzględniła podczas obliczania sumę następujących elementów wynagrodzenia:

- wynagrodzenie zasadnicze, które stanowi sumę gwarantowanego i niezmiennego wynagrodzenia pieniężnego;
- świadczenia pieniężne, które stanowią sumę dodatków pieniężnych, takich jak premie, prowizje i inne formy zmiennych płatności pieniężnych; oraz
- świadczenia rzeczowe, takie jak prywatne ubezpieczenie na życie i opieka zdrowotna.

Stosunek przeciętnego wynagrodzenia kobiety do wynagrodzenia mężczyzny w danej kategorii²⁵

Poziom zarządzania	Wskaźnik
wyższa kadra zarządzająca	19,77%
poziom menadżerski	17,26%
poziom operacyjny	- 2,78%

Pomiar miernika nie został zatwierdzony przez organ zewnętrzny inny niż dostawca usług atestacyjnych. Stosunek rocznego całkowitego łącznego wynagrodzenia za 2024 r. najlepiej opłacanej w osoby w organizacji osoby do mediany rocznego całkowitego wynagrodzenia wszystkich pracowników (z wyłączeniem najwyższej opłacanej osoby) wynosi 39.

S1-17 INCYDENTY, SKARGI I POWAŻNE WPŁYWY NA PRZESTRZEGANIE PRAW CZŁOWIEKA

²⁵

1. Poziom operacyjny - stanowiska niekierownicze z rodzin stanowisk: asystent, specjalista, ekspert

2. Poziom menadżerski - stanowiska kierownicze z podległym lub bez podległego zespołu a także stanowiska dyrektorskie bez podległego zespołu
3. Poziom wyższej kadry zarządzającej - stanowiska dyrektorskie z podległym zespołem

Wdrożona wewnętrznie Procedura Zgłaszania Nadużyć i Ochrony Sygnalistów pozwala na anonimowe zgłoszenia wszelkich nieprawidłowości w Spółce. Procedury zgodne są z wymogami stosownych przepisów w tym zakresie. Procedura pozwala na zgłaszanie wszelkiego rodzaju nieprawidłowości, w tym korupcyjnych i określa zasady postępowania zarówno po stronie osoby zgłaszającej, jak również spółki Grupy. Zgodnie z przyjętymi rozwiązaniami zgłoszenia mogą zostać dokonane wskazanymi kanałami, a tym anonimowo w opisanych przypadkach, z wykorzystaniem kanałów opisanych w tych procedurach oraz za pośrednictwem dedykowanych skrzynek e-mailowych (etyka@domd.pl, etykaES@eurostyl.com.pl), tradycyjnej korespondencji oraz poprzez przekazanie informacji telefonicznie lub osobiście. Podejrzenia mogą również zostać przekazane jawnie bezpośrednio przełożonemu, z zachowaniem ścieżki służbowej, a w szczególnych przypadkach bezpośrednio prezesowi zarządu. Alternatywnie, podejrzenia można zgłosić zespołowi odpowiedzialnemu za przeprowadzanie analiz ryzyka i utrzymywanie zgodności w każdej spółce, w Grupie poprzez przesłanie zgłoszenia na adres

riskandcompliance@domd.pl (mailowo, telefonicznie lub inny powszechnie stosowany w Spółce sposób). Do dyspozycji członków Personelu w każdej sytuacji pozostaje również Chief Risk and Compliance Officer Grupy.

Informacja, niezależnie od sposobu jej przekazania, inicjuje wewnętrzne postępowanie wyjaśniające. Dokonanie w dobrej wierze przez sygnalistę zgłoszenia wyklucza podejmowanie jakichkolwiek działań odwetowych. Spółka nie podejmuje też jakichkolwiek działań mających na celu ustalenie personaliów osoby, która dokonała zgłoszenia anonimowo. W przypadku dokonania oficjalnego zgłoszenia drogą służbową, spółki Grupy zapewniają wsparcie i ochronę tożsamości osobie, która dokonała zgłoszenia.

W 2024 r. nie odnotowano żadnych skarg złożonych za pośrednictwem kanałów zgłaszania problemów przez osoby należące do własnych pracowników jednostki (w tym mechanizmów rozpatrywania skarg). Nie odnotowano także żadnych poważnych incydentów dotyczących poszanowania praw człowieka związanych z pracownikami Grupy.

S2 PRACOWNICY W ŁAŃCUCHU WARTOŚCI

W wyniku przeprowadzonego procesu podwójnej istotności temat bezpieczeństwa i higieny pracy dotyczący pracowników w łańcuchu wartości został uznany za istotny.

Model biznesowy i strategia Grupy uwzględniają oddziaływanie firmy na kwestie związane z bezpieczeństwem pracy pracowników podwykonawców, koncentrując się na minimalizowaniu ryzyka zagrożeń w branży budowlanej, która jest uznawana za szczególnie wypadkową. Grupa realizuje te działania poprzez system działań i rozwiązań mających na celu ochronę zdrowia i życia osób pracujących na placach

budowy. Podejście to obejmuje m.in. regularne audyty, szkolenia oraz weryfikację zgodności z normami bezpieczeństwa, co przekłada się na ograniczanie wypadków. Dodatkowo, na każdej budowie realizowane są szkolenia dla pracowników i współpracowników w zakresie BHP oraz wdrażane są procedury prewencyjne, takie jak oceny ryzyka zawodowego i bieżące monitorowanie warunków pracy.

Grupa nie posiada polityk związanych z tematem, ani też nie wyznaczyła celów ani mierników związanych z tą kwestią. W związku z tym, Grupa nie posiada także wyników działań w tym zakresie.

S3 DOTKNIĘTE SPOŁECZNOŚCI

W wyniku przeprowadzonego procesu podwójnej istotności zidentyfikowano ujawnienia specyficzne związane ze społecznościami lokalnymi, które zostały uznane za istotne. Należą do nich:

- wspieranie rozwoju zrównoważonych miast,
- zarządzanie relacjami z otoczeniem.

Model biznesowy i strategia Grupy uwzględniają oddziaływanie związane ze wspieraniem rozwoju miast i zarządzaniem relacjami z otoczeniem. Wspieranie

rozwoju zrównoważonych miast odbywa się poprzez projektowanie i realizację inwestycji, które nie tylko zwiększają atrakcyjność i spójność urbanistyczną miast, ale także wspierają lokalny rozwój gospodarczy i społeczny. Spółki z Grupy angażują się w rozwój tkanki miejskiej, oferując przestrzenie przyjazne mieszkańcom, promujące integrację społeczną, co przyczynia się do powstawania i/lub ożywienia lokalnych środowisk. Zarządzanie relacjami z otoczeniem opiera się głównie na prowadzeniu rozmów z lokalnymi społecznościami oraz na

wdrażaniu rozwiązań minimalizujących uciążliwości związane z realizacją inwestycji. Spółki Grupy uwzględniają potencjalne negatywne skutki swojej działalności, takie jak hałas czy utrudnienia komunikacyjne, podejmując działania mające na celu ich ograniczenie.

Grupa nie posiada polityk związanych z tematem, ani też nie wyznaczyła celów ani mierników związanych z tą kwestią. W związku z tym, Grupa nie posiada także wyników działań w tym zakresie.

S4 KONSUMENTI I UŻYTKOWNICY KOŃCOWI

W wyniku przeprowadzonego procesu podwójnej istotności poniższe tematy dotyczące konsumentów i użytkowników końcowych zostały uznane za istotne:

- prywatność,
- dostęp do informacji (wysokiej jakości),
- dostęp do produktów i usług,
- odpowiedzialne praktyki marketingowe.

Model biznesowy i strategia firmy z sektora nieruchomości i budownictwa uwzględniają oddziaływania jednostki związane z prywatnością, dostępem do informacji, dostępem do produktów i usług oraz odpowiedzialnymi praktykami marketingowymi poprzez wdrażanie odpowiednich polityk, procedur i standardów. W zakresie prywatności firma stosuje procedury ochrony danych osobowych, aby zapobiegać naruszeniom poufności i chronić prawa osób fizycznych, szczególnie w procesach związanych z podpisywaniem

umów. W odniesieniu do dostępu do informacji firma zapewnia klarowność i zgodność zapisów umownych z przepisami prawa oraz wprowadza zasady komunikacji zgodne z dyrektywą "green claims", by wspierać przejrzystość i rzetelność przekazywanych informacji. Działalność spółki zwiększa dostępność mieszkań na rynku, odpowiadając na potrzeby głównych aglomeracji i przyczyniając się do poprawy sytuacji mieszkaniowej. W obszarze odpowiedzialnych praktyk marketingowych spółka kładzie nacisk na wiarygodność i weryfikację informacji kierowanych do klientów, inwestorów oraz akcjonariuszy, co pozwala na budowanie zaufania i transparentności.

Grupa nie posiada polityk związanych z tematem, ani też nie wyznaczyła celów ani mierników związanych z tą kwestią. W związku z tym, Grupa nie posiada także wyników działań w tym zakresie.

3.5 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII ZARZĄDCZYCH

G1 PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

G1-1 KULTURA KORPORACYJNA I POLITYKI PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Grupa nie posiada polityki dotyczącej postępowania w biznesie, ponieważ obecnie podejmowane działania oraz istniejące polityki i procedury są wystarczające. Opracowanie odrębnej polityki zaplanowano nie wcześniej niż na rok 2028.

Grupa nie prowadzi także szkoleń w tym zakresie wewnątrz organizacji. Spółki z Grupy ustanowiły swoją kulturę korporacyjną poprzez m.in. jasne określenie swoich wartości, misji i wizji. Zasady te komunikowane są pracownikom. Spółki z Grupy rozwijają kulturę korporacyjną poprzez prowadzenie komunikacji wewnętrznej (wiadomości od zarządu, newslettery, intranet), wdrażanie szkoleń oraz wsparcie inicjatyw integracyjnych i pracowniczych. Ocena kultury korporacyjnej prowadzona jest m.in. przez zbieranie opinii pracowników czy analizę wskaźników rotacji.

Ochrona sygnalistów

Dbając o budowanie kultury otwartości, wybrane spółki Grupy stworzyły dedykowany system zgłaszania nieprawidłowości, przestępstw i nadużyć. System opisany jest w publicznie dostępnych [Procedurach Zgłaszania Nadużyć i Ochrony Sygnalistów](#). Procedury zgodne są z wymogami stosownych w tym zakresie przepisów, w tym w zakresie zgłoszeń zewnętrznych. Procedura pozwalają na zgłaszanie wszelkiego rodzaju nieprawidłowości, w tym korupcyjnych i określa zasady postępowania zarówno po stronie osoby zgłaszającej, jak również spółki Grupy. Zgodnie z przyjętymi rozwiązaniami zgłoszenia mogą zostać dokonane wskazanymi kanałami, a tym anonimowo w opisanych przypadkach, z wykorzystaniem kanałów opisanych w tych procedurach oraz za pośrednictwem dedykowanych skrzynek e-mailowych (etyka@domd.pl, etykaES@eurostyl.com.pl), tradycyjnej korespondencji oraz poprzez przekazanie informacji telefonicznie lub osobiście. Podejrzenia mogą również zostać przekazane jawnie bezpośrednio

przełożonemu, z zachowaniem ścieżki służbowej, a w szczególnych przypadkach bezpośrednio prezesowi zarządu. Alternatywnie, podejrzenia można zgłosić zespołowi odpowiedzialnemu za przeprowadzanie analiz ryzyka i utrzymywanie zgodności w Spółce, poprzez przesłanie zgłoszenia na adres riskandcompliance@domd.pl (mailowo, telefonicznie lub inny powszechnie stosowany w Spółce sposób). Do dyspozycji członków Personelu w każdej sytuacji pozostaje również Chief Risk and Compliance Officer Grupy.

Informacja, niezależnie od sposobu jej przekazania, inicjuje wewnętrzne postępowanie wyjaśniające. Dokonanie w dobrej wierze przez sygnalistę zgłoszenia wyklucza podejmowanie jakichkolwiek działań odwetowych. Spółka nie podejmuje też jakichkolwiek działań mających na celu ustalenie personaliów osoby, która dokonała zgłoszenia anonimowo. W przypadku dokonania oficjalnego zgłoszenia drogą służbową, spółki Grupy zapewniają wsparcie i ochronę tożsamości osobie, która dokonała zgłoszenia. Spółki z Grupy posiadają procedury szybkiego, niezależnego i obiektywnego badania incydentów związanych z postępowaniem w biznesie, w tym incydentów korupcji i przekupstwa.

Do najbardziej zagrożonych korupcją i przekupstwem funkcji w Grupie należą procesy związane z:

- oferowaniem i kontraktacją,
- relacjami z urzędami i instytucjami publicznymi,
- łańcuchem dostaw i współpracą z podwykonawcami,
- rozliczeniami finansowymi.

Grupa nie posiada polityki w zakresie dobrostanu zwierząt. Grupa nie posiada polityki w zakresie prowadzenia szkoleń wewnątrz organizacji na temat prowadzenia działalności gospodarczej.

G1-2 ZARZĄDZANIE STOSUNKAMI Z DOSTAWCAMI

Grupa kształtuje swoje relacje z dostawcami w sposób strategiczny, uwzględniając nie tylko aspekty kosztowe i jakościowe, ale również kwestie związane z ryzykiem w łańcuchu dostaw. Branża budowlana identyfikowana jest jako jedna z tych, w której istnieją problemy z terminowymi płatnościami. Spółki z Grupy mają wpływ na wielkość i długość udzielanego jej przez dostawców tzw. kredytu kupieckiego, czyli zakupu z odroczonym terminem płatności. Jednakże proces

negocjowania i ustalania z kontrahentami/dostawcami umownych terminów płatności w Grupie, każdorazowo uwzględnia zapisy obowiązującej ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz ustawy o finansach publicznych, mającej na celu zabezpieczenie mniejszych przedsiębiorstw w relacjach asymetrycznych z dłużnikiem będącym dużym przedsiębiorcą. Kwestie te

przekładają się na ryzyko potencjalnych konfliktów lub utratę partnerów biznesowych.

Spółki generalnych wykonawców promują współpracę z lokalnymi dostawcami, co pozwala na ograniczenie emisji CO₂ związanych z transportem materiałów. Dodatkowo, wszystkie spółki w Grupie wymagają od dostawców przestrzegania standardów środowiskowych i społecznych wskazanych w Kodeksie Postępowania Kontrahenta – Code of Conduct.

Grupa nie uwzględnia kryteriów społecznych i środowiskowych przy wyborze dostawców.

Grupa nie posiada polityki mającej na celu zapobieganie opóźnieniom w płatnościach, w szczególności na rzecz MŚP, ze względu na stosowanie obecnie obowiązujących regulacji w tym zakresie.

G1-3 ZAPOBIEGANIE KORUPCJI I PRZEKUPSTWU ORAZ ICH WYKRYWANIE

Przeciwdziałanie korupcji to istotny obszar odpowiedzialności biznesu. Wszystkie spółki z Grupy Dom Development przyjęły Politykę antykorupcyjną, prezentową i konfliktu interesów. Grupa pracuje nad dostosowaniem polityk tak, aby spełniała wymogi ujawnieniowe wymagane przez ESRS. Wskazana w raporcie polityka nie spełnia wszystkich wymagań wynikających z MDR-P. Polityka nie odnosi się do zapisów Konwencji Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji. Zawiera ona zasady antykorupcyjne dotyczące członków personelu i partnerów biznesowych, proces identyfikacji zagrożeń korupcyjnych oraz opis działań, które powinny zostać podjęte w przypadku zgłoszenia korupcji. System zgłaszania incydentów odbywać się może z wykorzystaniem opisanych w politykach kanałów, w tym za pośrednictwem skrzynki e-mail (etyka@domd.pl, etykaES@eurostyl.com.pl), tradycyjnej korespondencji oraz informacji przekazanych telefonicznie lub osobiście. Alternatywnie, podejrzenia można zgłosić zespołowi odpowiedzialnemu za przeprowadzanie analiz ryzyka i utrzymywanie zgodności w Spółce, poprzez przesłanie zgłoszenia na adres riskandcompliance@domd.pl (mailowo, telefonicznie lub w inny powszechnie stosowany w Spółce sposób). Do dyspozycji członków personelu w każdej sytuacji pozostaje również Chief Risk and Compliance Officer Grupy. Osoby prowadzące dochodzenie lub komitet dochodzeniowy są odrębne od łańcucha struktur zarządczych zaangażowanych w sprawę. W ramach przyjętych w Grupie polityk antykorupcyjnych, prezentowych i konfliktu interesów Chief Risk and Compliance Officer raportuje zarządom spółek z Grupy oraz organom nadzorczym wyniki funkcjonowania ww. polityk oraz składa do zarządów poszczególnych spółek Grupy, jeśli okoliczności danej sprawy tego nie wykluczają, raporty z przeprowadzonych postępowań wyjaśniających.

W 2024 r. spółki z Grupy nie prowadziły szkoleń z zakresu przeciwdziałania korupcji i przekupstwu ze względu na to, że prowadzony w Grupie program szkoleniowy przewiduje szkolenia z tego zakresu w roku 2025.

Każdy członek personelu oraz partnerzy biznesowi zobowiązani są do zapoznania się z zasadami

antykorupcyjnymi obowiązującymi w Grupie. Pracownicy zobowiązani są do uczestnictwa w organizowanych w Grupie szkoleniach propagujących wiedzę o zagrożeniach i mechanizmach oraz czynach korupcyjnych. Informacje przekazywane pracownikom dotyczą podstawowych zasad antykorupcyjnych dotyczących członków personelu, partnerów biznesowych oraz zasad współpracy z podmiotami administracji publicznej, zasad przyjmowania i wręczania prezentów oraz unikania konfliktu interesów. W wyniku przeprowadzonej dla Grupy analizy zagrożeń korupcyjnych, stwierdzono, że nie występują obszary, w których nie ma prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka korupcyjnego. W związku z tym programy szkoleniowe będą kierowane do wszystkich członków personelu. Dodatkowo Grupa udostępnia członkom personelu materiały edukacyjne oraz tzw. one pagery z podstawowymi informacjami o sposobie postępowania w przypadku wykrycia zdarzenia korupcyjnego, które mają na celu ułatwienie poinformowania Spółki o zagrożeniach korupcyjnych. Kontrahenci spółki zobowiązani są do przestrzegania postanowień antykorupcyjnych wskazanych w Kodeksie Postępowania Kontrahenta – Code of Conduct, w tym m.in. do:

- a) niepodjmowania żadnych działań o charakterze korupcyjnym, do zgodnego z prawem rozliczania transakcji, kosztów i wydatków,
- b) przestrzegania przepisów w zakresie przeciwdziałania konfliktowi interesów, wręczania i przyjmowania prezentów oraz zgłaszania i wyjaśniania nieprawidłowości,
- c) przeciwdziałania korupcji we wszystkich formach, w tym łapówkarstwu i wymuszeniom poprzez wdrożenie i stosowanie odpowiednich środków w celu zapobiegania korupcji, dyskryminacji, praniu pieniędzy, finansowaniu działań terrorystycznych lub innych niezgodnych z prawem nieetycznych zachowań i powstrzymywania ich,
- d) podnoszenia świadomości swojego personelu w zakresie praw i obowiązków,

dotyczących przeciwdziałaniu korupcji, konfliktowi interesów oraz wręczaniu i przyjmowaniu prezentów,

- e) bezzwłocznego informowania Grupy o każdym przypadku naruszenia zasad przewidzianych w Kodeksie Postępowania Kontrahenta – Code of Conduct.

Grupa w sposób ciągły identyfikuje zagrożenia o charakterze korupcyjnym występujące zarówno w wymiarze zewnętrznym, jak i wewnętrznym. Wskaźniki skuteczności funkcjonowania obszaru tj. kryteria, na podstawie których Grupa ocenia skuteczność swoich działań w obszarze antykorupcyjnym, to liczba zgłoszonych incydentów z tego obszaru, częstotliwości występowania zdarzeń o charakterze korupcyjnym oraz subiektywna ocena Grupy jej codziennej aktywności biznesowej. W ramach działań kontrolnych, Grupa prowadzi m.in. działania biznesowe w oparciu o procesy należytej staranności oraz rozdziela czynności i obowiązków w zachodzących w Grupie procesach, pomiędzy członków Personelu.

Wnioski z jej stosowania oraz całości działań w obszarze compliance raportowane są zarządom spółek

Grupy oraz organom nadzorczym przez Chief Risk and Compliance Officer Grupy.

Identyfikacja zagrożeń korupcyjnych polega na przeprowadzaniu przez Grupę cyklicznych analiz zachodzących w Grupie procesów, pod kątem wystąpienia obszarów zagrożonych korupcją. Do najbardziej zagrożonych korupcją i przekupstwem procesów w Grupie należą m.in:

- proces ofertowania i kontraktacji,
- relacje z urzędami i instytucjami publicznymi,
- łańcuch dostaw i podwykonawcy,
- rozliczenia finansowe.

Chief Risk and Compliance Officer dokonuje analizy zidentyfikowanych zagrożeń korupcyjnych, dokonując jednocześnie oceny ryzyk dla działalności Grupy, a w razie konieczności przygotowuje plan postępowania z ryzykiem wystąpienia korupcji, w zgodzie z zasadami zarządzania ryzykiem w Grupie. Chief Risk and Compliance Officer sprawuje też nadzór nad realizacją planu postępowania z ryzykiem korupcji. Realizację planu postępowania z ryzykiem powierza się właścicielom biznesowym.

G1-4 POTWIERDZONY INCYDENT ZWIĄZANY Z KORUPCJĄ LUB PRZEKUPSTWEM

W 2024 roku w spółkach Grupy nie odnotowano incydentów korupcyjnych lub przekupstwa. Nie odnotowano żadnych wyroków skazujących oraz grzywnien za naruszanie przepisów antykorupcyjnych i przepisów w sprawie zwalczania przekupstwa. Nie odnotowano także żadnych incydentów:

- w których pracownicy zostali zwolnienia lub ukarani dyscyplinarnie za korupcję lub przekupstwo,
- związanych z umowami z partnerami biznesowymi, które zostały rozwiązane lub nieprzedłużone z powodu naruszeń związanych z korupcją lub łapownictwem.

G1-5 WPŁYW POLITYCZNY I DZIAŁALNOŚĆ LOBBINGOWA

Spółki z Grupy nie prowadzą działalności lobbingowej i są organizacjami apolitycznymi. Grupa nie wniosła wkładów finansowych i rzeczowych o charakterze politycznym. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie zajmowali porównywalnych stanowisk w administracji publicznej w ciągu dwóch lat poprzedzających takie powołanie w okresie sprawozdawczym. Jednocześnie jako

wartość nadrzędną, szanujemy prawo naszych pracowników do posiadania zróżnicowanych poglądów politycznych i angażowania się w życie społeczne. Spółki z Grupy nie akceptują jakiegokolwiek dyskryminacji, w tym dyskryminacji za określony światopogląd i sympatie polityczne.

G1-6 PRAKTYKI PŁATNICZE

Od początku swojej działalności na rynku deweloperskim, Grupa buduje i podtrzymuje zaufanie do siebie jako do rzetelnego płatnika/dłużnika, który na czas reguluje swoje zobowiązania. W tym celu w spółkach Grupy zostały wdrożone odpowiednie procesy obiegu faktur zakupu, które pozwalają w ramach czasowych wyznaczonych przez termin płatności, odpowiednio

zweryfikować, zatwierdzić i zaksięgować fakturę dostawcy, a następnie uregulować płatność.

Dzięki opinii solidnego i wiarygodnego dłużnika, Grupa ma wpływ na wielkość i długość udzielanego jej przez dostawców tzw. kredytu kupieckiego, czyli zakupu z odroczonym terminem płatności. Jednakże proces negocjowania i ustalania z kontrahentami/dostawcami umownych terminów płatności w Grupie, każdorazowo

uwzględnia zapisy obowiązującej ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz ustawy o finansach publicznych, mającej na celu zabezpieczenie mniejszych przedsiębiorstw w relacjach asymetrycznych z dłużnikiem będącym dużym przedsiębiorcą. Grupa nie rozpoznała potrzeby posiadania odrębnej polityki, której celem jest zapobieganie opóźnieniom w płatnościach, kierując się w tym zakresie powszechnie obowiązującymi przepisami. Grupa nie wyznaczyła także mierników w tym zakresie.

Zagwarantowanie jawności praktyk płatniczych zmniejsza skłonność do zachowań nagannych i pozwala obniżyć ryzyko wchodzenia w relacje biznesowe z partnerami stosującymi nadmiernie wydłużone terminy zapłaty. W terminie określonym w wyżej wymienionych regulacjach, tj. do 30 kwietnia każdego roku, spółki z Grupy objęte obowiązkiem sprawozdawczym²⁶ składają

sprawozdanie o terminach zapłaty w transakcjach handlowych za rok poprzedni.

Standardowe warunki płatności w umowach podpisywanych w spółkach Grupy (bez względu na wielkość przedsiębiorstwa) następują po otrzymaniu faktury od kontrahenta, zgodnie z zapisami zawieranych umów. Akceptujemy również krótsze terminy płatności (14 dni), które ustalamy podczas negocjacji biznesowych. Staramy się nie przekraczać ustawowego terminu 30 dni. Spółki w Grupie nie różnicują swoich dostawców ze względu na wielkość przedsiębiorstwa. Średni czas na zapłatę faktury wynosi 17 dni.

W stosunku do spółek Grupy nie są prowadzone aktualnie postępowania sądowe dotyczące opóźnień w płatnościach.

Zgodnie z poniższą tabelą, odsetek płatności zgodny ze standardowymi warunkami płatności, tj. do 30 dni, wynosi 99,9%.

Terminy zapłaty w transakcjach handlowych w 2024 r.

Udział procentowy poszczególnych świadczeń pieniężnych niespełnionych w poprzednim roku kalendarzowym w terminie określonym w umowie, w przypadku których przekroczono ten termin o:	Dom Development S.A.	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Dom Construction Sp. z o.o.	Euro Styl S.A.	Euro Styl Construction Sp. o.o.
nie więcej niż 5 dni	3,32%	3,14%	3,79%	6,65%	4,02%
6 do 30 dni	2,00%	5,87%	3,52%	8,14%	2,39%
31 do 60 dni	0,10%	0,35%	0,08%	0,74%	0,02%
61 do 120 dni	0,01%	0,06%	0,01%	0,16%	-0,01%
więcej niż 120 dni	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,04%

²⁶ Podatkowe grupy kapitałowe, spółki nieruchomościowe oraz podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, u których wartość przychodu uzyskana w roku podatkowym przekroczyła równowartość 50 mln euro. W przypadku Grupy Kapitałowej

Dom Development S.A. do złożenia sprawozdania zobowiązane są: Dom Development S.A., Dom Construction Sp. z o.o., Dom Development Wrocław Sp. z o.o., Euro Styl S.A., Euro Styl Construction Sp. z o.o.

4 ŁAD KORPORACYJNY



4.1 ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA

ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, NA KTÓREGO STOSOWANIE SPÓŁKA SIĘ ZDECYDOWAŁA DOBROWOLNIE ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY

W 2024 roku Spółka Dom Development S.A. podlegała zbiorowi zasad przyjętych przez Radę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 29 marca 2021 r. Uchwałą Nr 13/1834/2021 tj. „Dobrym Praktykom Spółek Notowanych na GPW 2021” („DPSN 2021”).

Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółki przyjęły „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” z poniżej opisanymi wyłączeniami.

Spółka nie stosowała w 2024 roku zasady 1.4.2., zgodnie z którą informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny, m.in.: przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych, a także horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Począwszy od raportu za 2022 rok, Spółka publikuje skonsolidowany raport zrównoważonego rozwoju (ESG), uwzględniający wskaźnik równości wynagrodzeń.

W odniesieniu do członków Zarządu Spółka nie stosowała w 2024 roku zasady 2.2. Zgodnie z zasadą 2.2. osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki, powinny zapewnić wszechstronność tych organów, poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości, określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Członkowie Zarządu Dom Development S.A. są powoływani przez akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki oraz Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza Spółki oraz większościowy akcjonariusz Dom Development S.A., zostali poinformowani przez Zarząd Spółki o zaleceniach Dobrych Praktyk, w zakresie minimalnego udziału płci słabiej reprezentowanej w składzie organu na poziomie 30%.

Zwiększenie udziału kobiet do poziomu 40% w odniesieniu do Zarządu Dom Development S.A. nastąpi od 1 marca 2025 roku: w skład 5-osobowego Zarządu Spółki będą wchodziły 2 kobiety.

Natomiast w odniesieniu do Rady Nadzorczej Spółki udział kobiet wynosił w 2024 roku ponad 40%.

W 2024 roku uległ zmianie stan stosowania przez Spółkę zasady numer 3.6. - Zasada jest obecnie stosowana. Osoba kierująca audytem wewnętrznym podlega organizacyjne Prezesowi Zarządu Spółki, a funkcjonalnie Przewodniczącemu Komitetu Audytu.

Spółka nie stosuje zasady 4.13., zgodnie z którą uchwała o nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru, która jednocześnie przyznaje prawo pierwszeństwa objęcia akcji nowej emisji wybranym akcjonariuszom lub innym podmiotom, może być podjęta, jeżeli spełnione są co najmniej poniższe przesłanki:

a) spółka ma racjonalną, uzasadnioną gospodarczo potrzebę pilnego pozyskania kapitału lub emisja akcji związana jest z racjonalnymi, uzasadnionymi gospodarczo transakcjami, m.in. takimi jak łączenie się z inną spółką lub jej przejęciem, lub też akcje mają zostać objęte w ramach przyjętego przez spółkę programu motywacyjnego;

b) osoby, którym przysługiwać będzie prawo pierwszeństwa, zostaną wskazane według obiektywnych kryteriów ogólnych;

c) cena objęcia akcji będzie pozostawała w racjonalnej relacji do bieżących notowań akcji tej spółki lub zostanie ustalona w wyniku rynkowego procesu budowania księgi popytu.

Zasada nie była stosowana przez Spółkę w 2024 roku w odniesieniu do uchwał o nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru, wynikających z realizacji funkcjonujących w Spółce Programów Opcji Menedżerskich, których celem jest uzyskanie przez Spółkę efektywnych narzędzi i mechanizmów motywujących kluczowych członków kadry menedżerskiej Spółki do działań zapewniających długoterminowy wzrost wartości, zarówno Spółki jak i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz w których cena akcji jest z góry określona przez Walne Zgromadzenie.

Ostatnią zasadą, która nie jest stosowana przez Spółkę jest zasada 6.3., zgodnie z którą jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciagu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia akcji przez uprawnionych lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

W Spółce w 2024 roku funkcjonowały dwa programy opcji menedżerskich. Jeden z nich zakładał limit liczby realizowanych opcji 20% ogółu akcji możliwych do realizacji w ramach programu w każdym roku kalendarzowym, w kolejnych pięciu latach, następujących po uchwaleniu programu. Drugi program zakładał limit liczby realizowanych opcji 20% ogółu akcji możliwych do realizacji w ramach tego programu w każdym roku kalendarzowym w kolejnych pięciu latach, począwszy od roku, w którym uchwalono program. Ponadto opcje niewykorzystane w ramach obydwu programów można było zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do końca roku, w którym upłynie 10 lat obowiązywania danego programu.

W ocenie Zarządu Spółki, podział przyznanych opcji na 5 transzy z możliwością realizacji rozpoczynającą się w odstępach 12-miesięcznych jest alternatywą do zawartej w zasadzie 6.3. DPSN 2021 formą powiązania wynagrodzenia członka Zarządu z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi Spółki.

Konstrukcja programów opcji menedżerskich obowiązujących w Spółce w 2024 roku miała na celu powiązanie wynagrodzenia kluczowej kadry zarządczej ze wzrostem wartości Spółki dla Akcjonariuszy przez okres co najmniej 5 lat. Możliwość natychmiastowej realizacji poszczególnych transzy jest natomiast wynikiem specyfiki branży deweloperskiej, która charakteryzuje się bardzo

dużą cyklicznością i ryzykiem czasowego oderwania ceny akcji od rzeczywistej jakości i efektywności działań Spółki.

Zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021” jest dostępny pod adresem: https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/dobre_praktyki/DPSN21_BROSZURA.pdf

Spółka zamieściła informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021 pod adresem:

<https://inwestor.domd.pl/pl/lad-korporacyjny>

Zgodnie z zasadą 1.5 DPSN 2021 informujemy, że Grupa w 2024 roku poniosła następujące wydatki na działalność dobroczynną:

Rodzaj wydatku	2024 [tys. zł]
Organizacje społeczne	827
Instytucje charytatywne	3 633*
Kultura i sztuka	8
Darowizny łącznie	4 533

* w tym 3 501 tys. zł przeznaczono na wsparcie osób dotkniętych wojną w Ukrainie

ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, NA KTÓREGO STOSOWANIE SPÓŁKA SIĘ ZDECYDOWAŁA DOBROWOLNIE ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY

W 2024 roku Spółka Dom Development S.A. przestrzegała zasady opublikowane w Kodeksie Dobrych Praktyk autorstwa Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Treść Kodeksu Dobrych Praktyk dostępny jest publicznie pod adresem:

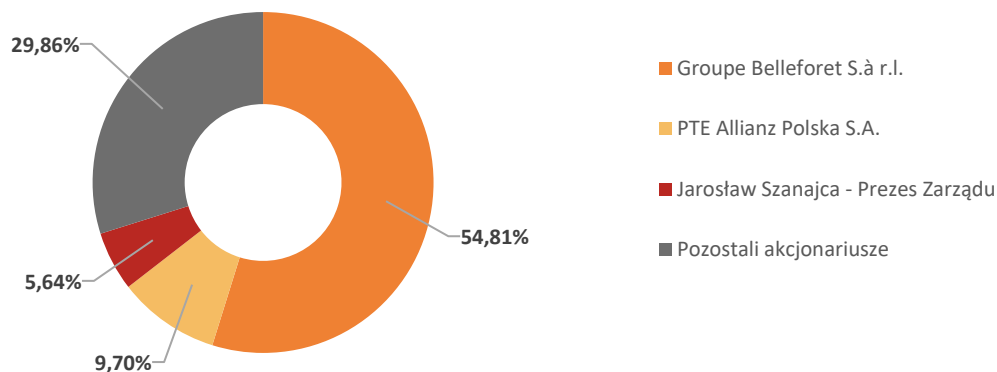
<http://www.warszawa.pzfd.pl/strefa-klienta/kodeks-dobrych-praktyk>

Spółka Dom Development S.A. nie odstąpiła w 2024 roku od żadnych zasad wskazanych w Kodeksie Dobrych Praktyk.

4.2 KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE

STRUKTURA AKCJONARIATU

Struktura akcjonariatu Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku kształtowała się następująco:



Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka była kontrolowana przez dominującego akcjonariusza – Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 54,81% akcji Spółki. Dom Development S.A. ma stabilną strukturę akcjonariatu. Przedstawiciele Groupe Belleforêt S.à r.l. zasiadają zarówno w Zarządzie, jak i Radzie Nadzorczej Spółki, współtworzyli Dom Development S.A. i są cennym źródłem wiedzy oraz wsparcia dla kadry zarządzającej Spółką i jej podmiotami zależnymi.

Długoterminowe zaangażowanie akcjonariuszy wspiera działalność Dom Development S.A. umożliwiając zrównoważony rozwój i optymalizację działalności, mające na celu trwałe budowanie wartości Spółki i Grupy. Przejrzysta i stabilna struktura właścicielska, w ocenie Zarządu Spółki, korzystnie wpływa na jej działalność – nadzwyczaj długi, rozłożony na lata, cykl produkcyjny w branży deweloperskiej wymaga bowiem długofalowej perspektywy.

Akcje Dom Development S.A. znajdują się w portfelach licznych Otwartych Funduszy Emerytalnych. Dominującym wśród nich jest PTE Allianz Polska S.A.

Spółka otrzymała w dniu 16 maja 2023 roku, zawiadomienie od PTE Allianz Polska S.A. zarządzające Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym (dalej: Allianz OFE), które poinformowało Spółkę, że w wyniku likwidacji Drugiego Allianz Polska Otwartego Funduszu Emerytalnego (dalej: Drugi Allianz OFE) w drodze przeniesienia jego aktywów do Allianz OFE, udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki wynikający z akcji na rachunkach

Allianz OFE wynosił powyżej 5%. Po likwidacji Drugiego Allianz OFE na rachunku Allianz OFE, zapisanych było 2.501.493 akcji Spółki, stanowiących 9,70% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 2.501.493 głosów z akcji stanowiących 9,70% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Szczegółową informację na temat akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz zmian w ich stanie posiadania akcji, w okresie od 31 grudnia 2023 r., przedstawiono w tabeli poniżej.

Z wyłączeniem opcji na akcje Spółki, opisanych w nocie 7.44 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2024, Zarząd Spółki nie posiada wiedzy o jakichkolwiek umowach, w tym zawartych po dniu bilansowym, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy. Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. nie posiada również żadnych informacji na temat zawartych w 2024 roku umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji pomiędzy akcjonariuszami.

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALÉŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY („WZA”)

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2023	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITALE 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%

UPRAWNIENIA KONTROLNE

POSIADACZE WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIEŃ

Zgodnie z pkt. 6.2.2. Statutu Spółki Dom Development S.A., akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego zgodnie z Regulaminem Zarządu za finanse Spółki. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz czterech (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zgodnie z pkt. 7.4. Statutu Spółki Dom Development S.A., akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji

Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Rady Nadzorczej, w tym jednego Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby Członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej), czterech (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz pięciu (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) Członków Rady Nadzorczej. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku akcjonariuszem posiadającym co najmniej 50,1% akcji Spółki była Groupe Belleforêt S.à r.l. spółka z siedzibą w Luksemburgu.

OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI

WSKAZANIE OGRANICZEŃ ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU

Zastawnicy i użytkownicy akcji Spółki nie są uprawnieni do wykonywania prawa głosu z akcji.

WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA

W Spółce Dom Development S.A. nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności akcji Spółki Dom Development S.A.

Zbywalność warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych przez Dom Development S.A. w związku z realizacją programów opcji menedżerskich jest ograniczona,

ponieważ warranty subskrypcyjne mogą być realizowane wyłącznie przez uczestnika danego programu opcji menedżerskich, a w przypadku jego śmierci mogą być zrealizowane przez spadkobierców, tylko za zgodą Rady Nadzorczej Dom Development S.A.

4.3 WALNE ZGROMADZENIE

SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA, W SZCZEGÓLNOŚCI ZASADY WYNIKAJĄCE Z REGULAMINU WALNEGO ZGROMADZENIA, JEŻELI TAKI REGULAMIN ZOSTAŁ UCHWALONY, O ILE INFORMACJE W TYM ZAKRESIE NIE WYNIKAJĄ WPROST Z PRZEPISÓW PRAWA

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (tj. Dz. U. 2013, poz. 1030 z późn. zm.), Statutu Spółki oraz postanowienia jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2006 roku zmienionego Uchwałą nr 27 z dnia 15 maja 2008 roku oraz uchwałą nr 31 z dnia 21 maja 2009 roku Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie, zwoływane przez Zarząd, odbywa się w Warszawie w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu). Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Na zaproszenie Zarządu mogą brać udział w obradach lub stosownej ich części inne osoby, w szczególności biegli rewidenci i eksperci, jeżeli ich obecność będzie uzasadniona ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom Walnego Zgromadzenia opinii w rozważanych sprawach. Biegły rewident winien być obecny na Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem obrad są sprawy finansowe Spółki.

Walne Zgromadzenie jest ważne i może podejmować uchwały wyłącznie wtedy, gdy na Zgromadzeniu reprezentowani są akcjonariusze posiadający co najmniej 50,1% wszystkich głosów. Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki stanowią inaczej. Głosowanie może odbywać się przy użyciu elektronicznego systemu oddawania i obliczania głosów. Zastawnicy i użytkownicy akcji nie są uprawnieni do wykonywania prawa głosu z akcji.

Uchwała dotycząca usunięcia spod obrad Walnego Zgromadzenia, bądź zaniechania rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, wymaga dla swej ważności większości $\frac{3}{4}$ głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek dzienny bez zmian, zmienić kolejność obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem postanowień Statutu Spółki. Walne Zgromadzenie może także wprowadzić do porządku obrad nowe kwestie i przeprowadzić nad nimi dyskusję, jednakże bez podejmowania uchwał w tych sprawach. Przewodniczący Zgromadzenia nie ma prawa bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać spraw zamieszczonych w porządku obrad.

Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może zabierać głos w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad, które są aktualnie rozpatrywane. Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może zgłosić wniosek w sprawie formalnej. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski, co do sposobu obradowania i głosowania.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Statutu Spółki oraz Kodeksu spółek handlowych.

W 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. obradowało w dniu 19 czerwca 2024 roku, natomiast Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu 21 listopada 2024 roku. Walne Zgromadzenia zostały zwołane na wniosek Zarządu Spółki, akcjonariusze Spółki nie występowali z wnioskami o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

Przebieg Walnych Zgromadzeń był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, regułami zawartymi w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. i zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcjonariusze mogli zapoznać się z treścią projektów uchwał, przewidzianych w porządku obrad, w każdym przypadku nie później niż na 26 dni przed planowanym terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Spółka nie kwestionowała prawidłowości

przedstawianych przez akcjonariuszy i ich pełnomocników dokumentów potwierdzających prawo ich reprezentowania podczas weryfikacji legitymacji akcjonariuszy uprawniających ich do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapewniał sprawny przebieg obrad. Obrady Walnego Zgromadzenia nie były odwoływane ani przerywane. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej, obecni na Walnym Zgromadzeniu, byli gotowi do udzielania wyjaśnień w zakresie swoich kompetencji i przepisów prawa.

Uchwały Walnego Zgromadzenia były podejmowane w warunkach umożliwiających ochronę praw mniejszościowych akcjonariuszy, w tym wniesienie zastrzeżeń lub sprzeciwu wobec uchwał. Żadna z podjętych uchwał nie była kwestionowana w postępowaniu sądowym.

4.4 ZASADY ZMIANY STATUTU

Zmiana Statutu Spółki Dom Development S.A., zgodnie z art. 430 § 1 oraz art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością $\frac{3}{4}$ głosów i wpisu do rejestru. W przypadku uchwały, dotyczącej zmiany Statutu w zakresie zwiększenia świadczeń akcjonariuszy lub uszczuplającej prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom, zgodnie z art. 354 Kodeksu spółek handlowych, wymagana jest zgoda wszystkich

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. odbyło się w terminie zgodnym z art. 395 Kodeksu spółek handlowych, a dokumentacja dotycząca sprawozdań finansowych za rok 2023 została opublikowana na stronie internetowej Spółki na 3 miesiące przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2024 roku służyły realizacji interesu Spółki i uwzględniały prawa innych interesariuszy. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenia zamieszczone są w internecie pod adresem: <https://inwestor.domd.pl/pl/wza>

akcjonariuszy, których przedmiotowa uchwała dotyczy. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki Dom Development S.A.. Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym, określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

4.5 ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A.

ZASADY POWOŁYWANIA, ODWOŁYWANIA ZARZĄDU

OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIENI, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWO DO PODJĘCIA DECYZJI O EMISJI LUB WYKUPIE AKCJI

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki Dom Development S.A. składa się z 4 do 8 Członków, w tym Prezesa, powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu, odpowiedzialnego zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Spółki. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w

drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu albo jednego Członka Zarządu łącznie z prokurentem.

Zgodnie z pkt. 3.2.8. Statutu Spółki, Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1 350 000 (słownie: jeden milion trzysta pięćdziesiąt tysięcy) złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w

granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego do kwoty 1 350 000 złotych wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 5 z dnia 30 sierpnia 2022 r.

Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w zdaniu powyżej, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresu, o którym mowa jest powyżej.

Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w

stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.

Warunkiem dokonania przez Zarząd podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego jest uzyskanie w tym zakresie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej. W pozostałych przypadkach, o ile postanowienia Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Zgodnie z pkt. 3.2.6. Statutu Spółki, nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 393 pkt 6 Kodeksu spółek handlowych), a jedynie zgody Rady Nadzorczej.

SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 29 października 2024 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
- Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu
- Monika Perekitko – Członek Zarządu
- Terry Roydon – Członek Zarządu
- Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

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

Rada Nadzorcza Spółki powołała od dnia 29 października 2024 roku Pana Grzegorza Smolińskiego na Członka Zarządu Spółki.

Wobec powyższego, od dnia 29 października 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
- Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu
- Terry Roydon – Członek Zarządu
- Mikołaj Konopka – Członek Zarządu
- Grzegorz Smoliński – Członek Zarządu

W dniu 28 sierpnia 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pana Jarosława Szanajcy o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na

dzień 31 grudnia 2024 roku. Intencją Pana Jarosława Szanajcy, po zakończeniu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, było dołączenie do Rady Nadzorczej Spółki i wspieranie Spółki w jej dalszym rozwoju z poziomu Rady Nadzorczej. Jednocześnie, Pan Jarosław Szanajca zarekomendował większościowemu akcjonariuszowi Spółki, tj. Group Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, aby funkcję Prezesa Zarządu Spółki z dniem 1 stycznia 2025 roku powierzyć Panu Mikołajowi Konopce, pełniącemu wówczas funkcję Członka Zarządu Spółki.

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

Ponadto, w dniu 29 października 2024 roku, akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu powołał z dniem 1 stycznia 2025 roku Panią Justynę Wilk na Członka Zarządu Spółki.

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

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

ZASADY DZIAŁANIA ZARZĄDU

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem (posiadającym prokurę samoistną lub jednym z prokurentów posiadających prokurę łączną) albo dwóch prokurentów łącznie. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące

zadania Spółki, Zarząd kierował się nadrzędnym interesem Spółki i przepisami prawa oraz brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wysokość, forma i struktura wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki były ustalane przez Radę Nadzorczą zgodnie z obowiązującą w Spółce „Polityką wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w Dom Development S.A.” oraz na podstawie przejrzystych procedur i odpowiadały kryteriom zakresu odpowiedzialności i kompetencji oraz uwzględniały osiągnięte wyniki ekonomiczne przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Członków Zarządu w podobnych spółkach na rynku deweloperskim.

4.6 RADA NADZORCZA

ZASADY POWOŁYWANIA, ODWOŁYWANIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.

Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Ponadto Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje Członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem osobistego uprawnienia Akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki, który uprawniony jest do powoływania i odwoływania połowy Członków Rady Nadzorczej, w tym 1 Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby Członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku pięcioosobowej Rady

Nadzorczej), czterech (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz pięciu (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) Członków Rady Nadzorczej. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Rady Nadzorczej.

Przynajmniej dwóch Członków Rady Nadzorczej (oraz ich osoby bliskie, w szczególności współmałżonek, zstępni oraz wstępni) powoływanych przez Walne Zgromadzenie powinno spełniać kryteria tzw. Członków Niezależnych, określone w pkt. 7.7. Statutu Spółki.

SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

- Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

- Dorota Podedworna-Tarnowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (Członek niezależny)
- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej
- Philippe Bonavero – Członek Rady Nadzorczej
- Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny)
- Anna Maria Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny).

21 listopada 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. podjęło uchwałę o zmianie uchwały nr 24 Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A. z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej Dom

Development S.A. i postanowiło, iż od dnia 1 stycznia 2025 r. Rada Nadzorcza Dom Development S.A. będzie składać się z ośmiu członków.

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

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

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

ZASADY DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie, uczestniczyli w niej Członkowie Zarządu. W 2024 r. Rada Nadzorcza odbyła 14 posiedzeń. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach, dotyczących działalności Spółki.

Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków Niezależnych zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki.

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

W ramach Rady Nadzorczej utworzone zostały dwa komitety - Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

KOMITET AUDYTU

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Komitet Audytu działał w następującym składzie:

- Dorota Podedworna-Tarnowska – Przewodnicząca Komitetu Audytu,

- Mark Spiteri – Członek Komitetu Audytu,
- Edyta Wojtkiewicz – Członek Komitetu Audytu.

Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej. W skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej trzech Członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej Członków, przy czym co najmniej dwóch Członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczący, powinno być Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. 2024 poz. 1035, z późn. zm.) oraz pkt. 7.7 Statutu Spółki, z których przynajmniej jeden posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Przynajmniej jeden z Członków Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

Ustawowe kryteria niezależności są spełniane przez Przewodniczącą Komitetu Audytu Panią Dorotę Podedworną-Tarnowską i Panią Edytę Wojtkiewicz.

Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Przewodniczącą Komitetu Audytu Pani Dorota Podedworna-Tarnowska ukończyła studia wyższe na kierunku finanse i bankowość i posiada tytuł naukowy: doktor nauk ekonomicznych. W pracy zawodowej wykorzystuje wiedzę z zakresu ekonomii, finansów, rachunkowości, rewizji finansowej oraz audytu sprawozdań finansowych. Pani Edyta Wojtkiewicz ukończyła studia wyższe na Wydziale Finansów i Bankowości Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Pełniąc w trakcie pracy zawodowej stanowiska kontrolera finansowego, głównego księgowego, dyrektora finansowego zdobyła wiedzę i doświadczenie z zakresu ekonomii, finansów, rachunkowości, rewizji finansowej oraz audytu sprawozdań finansowych. Członek Komitetu Audytu - Pan Mark Spiteri jest dyplomowanym księgowym.

Wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, posiada członek Komitetu Audytu Pan Mark Spiteri, który wykorzystuje w zawodowej działalności praktyczne kompetencje z zakresu zarządzania projektami deweloperskimi oraz rynku nieruchomości, które nabył współpracując z deweloperami oraz firmami konsultingowymi.

Obowiązki i uprawnienia Komitetu Audytu zostały określone w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Komitetu Audytu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności (i) nadzorowanie Zarządu Spółki w zakresie stosowania się do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku oraz Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz

nadzorze publicznym, przygotowania informacji finansowych przez Spółkę, w szczególności w odniesieniu do wyboru zasad polityki księgowej, stosowania i oceny skutków nowych przepisów, informacji o sposobie traktowania w sprawozdaniach rocznych szacowanych pozycji, prognoz itd., stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powoływanych przez Radę Nadzorczą, (ii) wydawanie rekomendacji Radzie Nadzorczej Spółki w sprawach dotyczących wyboru i odwoływania biegłego rewidenta, (iii) kontrola niezależności i obiektywności biegłego rewidenta, w szczególności pod kątem zmiany biegłego rewidenta oraz poziomu otrzymywanego wynagrodzenia, (iv) weryfikowanie prac biegłego rewidenta, (v) kontrolowanie skuteczności działania systemu zarządzania ryzykiem, (vi) monitorowanie systemu zgodności działania (compliance), (vii) kontrolowanie skuteczności działania systemu kontroli wewnętrznej i funkcji audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, (viii) monitorowanie skuteczności działania i adekwatność systemu sygnalistów lub innego systemu zgłaszania nieprawidłowości.

W wykonywaniu swoich obowiązków Komitet Audytu współpracuje z Radą Nadzorczą, Zarządem, kierownictwem średniego szczebla oraz audytem wewnętrznym i zewnętrznym.

W spotkaniach Komitetu Audytu uczestniczą na zaproszenie: Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych, Zastępca Dyrektora Finansowego - Kontroler Finansowy oraz przedstawiciele audytu zewnętrznego i wewnętrznego. W 2024 roku Komitet Audytu odbył 6 posiedzeń.

Firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Spółki świadczyła na rzecz Spółki w 2024 roku dozwoloną usługę niebędącą badaniem - usługę atestacyjną dotyczącą oceny Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za rok 2023.

Komitet Audytu dokonał oceny niezależności tej firmy audytorskiej i wyraził zgodę na świadczenie ww. usług. Zgodnie z obowiązującą w Spółce polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania, wyboru firmy audytorskiej do badania, dokonuje Rada Nadzorcza Dom Development S.A., działając na podstawie rekomendacji sporządzonej przez Komitet Audytu. Ponadto ustalone zostały przejrzyste i niedyskryminujące kryteria wyboru, stosowane do oceny ofert złożonych przez firmy audytorskie, którymi kierować się ma Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji i Rada Nadzorcza podczas dokonywania wyboru firmy audytorskiej:

- niezależność i bezstronność firmy audytorskiej, jako wymóg konieczny, z założeniem, że firma audytorska do badania ustawowego sprawozdań finansowych prześle raz na rok Komitetowi Audytu pisemne potwierdzenie

swojej niezależności od spółki Dom Development S.A. i spółek Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. Ww. podmiot powinien również omawiać z Komitetem Audytu wszelkie zagrożenia dla swojej niezależności, jak również zabezpieczenia stosowane dla ograniczenia tych zagrożeń;

- wynagrodzenie za badanie, które nie może być oparte na żadnej formie zdarzenia warunkowego, w tym nie może być uzależnione od wyników badania oraz kształtowane lub uzależnione od świadczenia na rzecz badanej jednostki lub jednostek z nią powiązanych dodatkowych usług, niebędących badaniem przez firmę audytorską lub jakiegokolwiek podmiot powiązany z firmą audytorską lub należący do sieci, a jednym z podstawowych kryteriów wyboru firmy audytorskiej do badania ustawowego sprawozdań finansowych jest jakość i rzetelność świadczonych usług;
- dotychczasowe doświadczenie i potencjał podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego oraz badaniu sprawozdań jednostek o podobnym profilu działalności, szczególnie z zakresu działalności deweloperskiej i nieruchomości;
- możliwość dokonywania badania na terenie całego kraju i zapewnienia możliwości świadczenia usług w wymaganym zakresie;
- zapewnienie możliwości bieżącego monitorowania zmian w przepisach prawa;
- sprawdzanie kwalifikacji zawodowych i doświadczenia osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie.

Zgodnie z obowiązującą w Spółce polityką świadczenia usług przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług

KOMITET WYNAGRODZEŃ

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

- Dorota Podedworna-Tarnowska - Przewodnicząca Komitetu Wynagrodzeń,
- Mark Spiteri - Członek Komitetu Wynagrodzeń,
- Anna Maria Panasiuk - Członek Komitetu Wynagrodzeń.

Komitet Wynagrodzeń jest stałym komitetem Rady Nadzorczej. W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzi co najmniej trzech Członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej Członków, przy czym przynajmniej dwóch spośród Członków Komitetu Wynagrodzeń powinno mieć status Niezależnego Członka Rady

niebędących badaniem, firma audytorska uprawniona do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych, podmiot powiązany z firmą audytorską ani żaden z członków sieci, do której należy firma audytorska, nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Dom Development S.A. ani jednostek powiązanych żadnych zabronionych usług, niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynnościami rewizji finansowej w okresie od pierwszego dnia okresu objętego badaniem do wydania sprawozdania z badania. W przypadku procedur kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, systemów informatycznych, obostrzenie obowiązuje w roku obrotowym bezpośrednio poprzedzającym okres podlegający badaniu. Usługami zabronionymi nie są usługi wskazane w art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Świadczenie tych usług możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Dom Development S.A., po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności oraz wyrażeniu zgody przez Komitet Audytu. W przypadku gdy biegły rewident lub firma audytorska świadczą na rzecz Dom Development S.A. lub spółek Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. przez okres co najmniej trzech kolejnych lat obrotowych dozwolone usługi niebędące badaniem, całkowite wynagrodzenie z tytułu takich usług jest ograniczone do najwyżej 70 % średniego wynagrodzenia płaconego w trzech kolejnych ostatnich latach obrotowych z tytułu badania ustawowego sprawozdań finansowych Dom Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Rekomendacja Komitetu Audytu z dnia 21 sierpnia 2023 r., dotycząca wyboru firmy audytorskiej, spełnia obowiązujące warunki określone w art. 130 ust. 2 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki. Rada Nadzorcza powołuje jednego z Członków Komitetu Wynagrodzeń, będących jednocześnie Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki, na stanowisko Przewodniczącego Komitetu Wynagrodzeń. Każdy z Członków Komitetu Wynagrodzeń może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą.

Obowiązki i uprawnienia Komitetu Wynagrodzeń zostały określone w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Komitetu Wynagrodzeń, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Do zadań Komitetu Wynagrodzeń należą w szczególności: (i) okresowa ocena zasad wynagradzania Członków

Zarządu i przekazywanie Radzie Nadzorczej odpowiednich rekomendacji w tym zakresie,

(ii) sporządzanie propozycji wynagrodzeń oraz przyznawania dodatkowych świadczeń, w tym w szczególności w ramach programów opcji menedżerskich (zamiennych na akcje w kapitale

zakładowym Spółki), poszczególnym Członkom Zarządu Spółki w celu ich rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą,

(iii) przedkładanie projektów polityki wynagrodzeń Spółki.

W spotkaniach Komitetu Wynagrodzeń uczestniczy, na zaproszenie, Prezes Zarządu oraz Dyrektor HR. W 2024 roku Komitet Wynagrodzeń odbył 7 posiedzeń.

4.7 RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ

SYSTEM WYNAGRODZEŃ PRZYJĘTY W SPÓŁCE

Celem realizowanej polityki wynagrodzeń dla członków organów zarządczych i nadzorujących oraz kluczowych menedżerów w Dom Development S.A. jest wspieranie strategii Spółki i jej celów krótko- i długoterminowych.

W roku obrotowym 2024 nie wystąpiły istotne zmiany w realizacji polityki wynagrodzeń przyjętej w Spółce w dniu 31 sierpnia 2020 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A.

Polityka Wynagrodzeń została opracowana w zgodzie z polskimi i europejskimi regulacjami w zakresie wynagrodzeń w spółkach publicznych i ma na celu zapewnienie przejrzystych i jasnych zasad wynagradzania Członków Zarządu i Rady Nadzorczej, opracowanych w celu wsparcia realizacji strategii biznesowej Spółki oraz uwzględniających aktualne otoczenie biznesowe, jak również obowiązującą praktykę rynkową wynagradzania w spółkach publicznych.

W szczególności Polityka Wynagrodzeń uwzględnia konieczność:

- Przyczyniania się do realizacji strategii biznesowej Spółki oraz dbałości o długoterminowe dobro Spółki, interes jej akcjonariuszy, inwestorów i udziałowców oraz ma na celu wspieranie stabilności jej rozwoju;
- Zapewnienia przejrzystości zasad wynagradzania Członków Zarządu poprzez ustalenie jednego tytułu wynagradzania obejmującego całość obowiązków wykonywanych na rzecz Spółki. Członkowie Zarządu mogą jednocześnie pełnić funkcje w spółkach zależnych;
- Ustalenia wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej w sposób adekwatny do praktyki wynagradzania w całej Spółce oraz zgodny z praktyką rynkową;
- Sprawnego zarządzania Polityką Wynagrodzeń oraz zapobiegania konfliktom interesów w tym zakresie.

WARUNKI I WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI

Zgodnie ze Statutem Spółki, ustalenie warunków umów oraz wysokości wynagrodzeń Prezesa Zarządu oraz pozostałych Członków Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej Spółki, po uprzedniej rekomendacji Komitetu Wynagrodzeń w tym zakresie.

Komitet Wynagrodzeń dokonuje okresowej oceny zasad wynagradzania członków Zarządu i przekazuje Radzie Nadzorczej odpowiednie rekomendacje w tym zakresie, sporządza propozycję wynagrodzeń oraz przyznawania dodatkowych świadczeń, w tym w szczególności w ramach programów opcji menedżerskich (zamiennych na akcje w kapitale zakładowym Spółki), poszczególnym Członkom Zarządu Spółki w celu ich rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

Wynagrodzenie Członków Zarządu Spółki i kluczowych menedżerów wynika z przyjętej Polityki Wynagrodzeń i składa się z części stałej (płaca zasadnicza), części zmiennej uzależnionej od wyników (system premiowy) oraz świadczeń pozapłacowych. W roku 2024 system wynagrodzeń funkcjonował na tych samych zasadach, jak w latach poprzednich, tj. w oparciu o system motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki oraz celami biznesowymi i finansowymi Spółki. Przyznanie premii uzależnione było od stopnia realizacji indywidualnych rocznych celów związanych z celami biznesowymi Spółki. W 2024 roku wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) należnych lub potencjalnie należnych z tytułu pełnienia funkcji we władzach Spółki oraz we władzach jednostek podporządkowanych odrębnie dla każdej z osób zarządzających Spółki przedstawiała się następująco:

WYNAGRODZENIA I NAGRODY CZŁONKÓW ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	Stale składniki wynagrodzenia	Zmienne składniki wynagrodzenia*	Świadczenia pozapłatowe
Z tytułu pełnienia funkcji we władzach Dom Development S.A.			
Jarosław Szanajca	1 489	2 726	28
Monika Perekitko ¹	1 200	3 817	15
Grzegorz Smoliński ²	170	898	0
Leszek Stankiewicz	1 429	2 680	19
Mikołaj Konopka	396	1 148	-
Terry Roydon	72	2 195	-

* Wynagrodzenie zmienne na podstawie szacunkowych kalkulacji premii za 2024 rok, przed zatwierdzeniem sprawozdań finansowych będących podstawą do jego naliczenia.

¹Pani Monika Perekitko złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 29.10.2024 r.

²Pan Grzegorz Smoliński został powołany do pełnienia funkcji Członka Zarządu od dnia 30.10.2024 r.

WYNAGRODZENIA I NAGRODY CZŁONKÓW ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	Nazwa podmiotu	Stale składniki wynagrodzenia	Zmienne składniki wynagrodzenia	Świadczenia pozapłatowe
Z tytułu pełnienia funkcji w podmiotach zależnych Spółki				
Jarosław Szanajca	Euro Styl S.A.	120	-	-
Leszek Stankiewicz	Dom Construction Sp. z o.o.	40	-	-
Mikołaj Konopka	Euro Styl S.A.	702	2 069	40
Mikołaj Konopka	Euro Styl Construction Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	Apartamenty Las Jastarnia Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	GGI Dolne Miasto Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	Your Destination Sp. z o.o.	6	-	-

Poza dywidendą, w roku 2024 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób zarządzających Spółką.

Ponadto w Spółce funkcjonują Programy Opcji Menedżerskich, których szczegółowym opis znajduje się w nocie 3.8. niniejszego sprawozdania oraz w nocie 7.44 skonsolidowanego sprawozdania Grupy za 2024 rok.

Informacja o opcjach przyznanych i wykonanych przez Członków Zarządu Dom Development S.A. znajduje się w tabeli poniżej

OPCJE NA AKCJE PRZYZNANE I WYKONANE W 2024 ROKU	Opcje przyznane i niewykonane na dzień 1 stycznia 2024 r. (liczba akcji)	Opcje przyznane w 2024 r. (liczba akcji)	Opcje wykonane w 2024 r. (liczba akcji)	Kurs zamknięcia akcji w dniu wykonania opcji	Cena wykonania 1 opcji	Data wykonania opcji
Jarosław Szanajca	-	-	-	-	-	-
Leszek Stankiewicz	150 000	-	50 000	164,20 zł	50,00 zł	06.02.2024
Monika Perekitko	-	-	-	-	-	-
Grzegorz Smoliński	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	50 000	-	50 000	160,60 zł	50,00 zł	30.01.2024
Terry Roydon	-	-	-	-	-	-

POZAFINANSOWE SKŁADNIKI WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I KLUCZOWEJ KADRY MENEDŻERSKIEJ

Na wynagrodzenie Członków Zarządu Spółki, Członków Rady Nadzorczej Spółki oraz kluczowych menedżerów Grupy składają się również pozapłatowe składniki w

postaci dodatkowych świadczeń w naturze takich jak prywatna opieka medyczna, czy samochód służbowy wykorzystywany również do celów prywatnych.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU EMERYTUR DLA BYŁYCH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

Spółka nie posiada zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających lub nadzorujących.

UMOWY Z CZŁONKAMI ZARZĄDU W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI, ZWOLNIENIA

Wszyscy członkowie Zarządu Spółki wynagradzani są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

Żadnemu z członków Zarządu Spółki nie przysługuje rekompensata w przypadku rezygnacji z zajmowanego stanowiska. Zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu: Jarosławowi Szanajcy, Monice

Perekitko, Grzegorzowi Smolińskiemu, Leszkowi Stankiewiczowi oraz Mikołajowi Konopce, w razie odwołania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków albo niepowołania do pełnienia funkcji Członka Zarządu na kolejną kadencję, przysługuje świadczenie pieniężne w wysokości 6-krotności wynagrodzenia miesięcznego.

WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

W 2024 roku wartość wynagrodzeń wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych odrębnie dla każdej z osób nadzorujących Spółkę przedstawiała się następująco:

WYNAGRODZENIA I NAGRODY CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	w Dom Development S.A.	w innych podmiotach Grupy
Grzegorz Kiełpsz	600	-
Janusz Zalewski	110	-
Mark Spiteri	144	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	166	-
Anna Panasiuk	127	-
Edyta Wojtkiewicz	127	-
Philippe Bonavero	110	-

Poza dywidendą, w roku 2024 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób nadzorujących Spółkę.

OCENA FUNKCJONOWANIA POLITYKI WYNAGRODZEŃ

W ocenie Zarządu Spółki, wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki były zgodne z Polityką Wynagrodzeń, a funkcjonujące w Spółce powiązanie wynagrodzenia Członków Zarządu z osiąganymi wynikami

ekonomicznymi przy jednoczesnej realizacji celów biznesowych, stanowi podstawę do utrzymania stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy.

4.8 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA WSZYSTKICH AKCJI SPÓŁKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH GRUPY, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKI

	STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 R.				ZMIANA W OKRESIE OD 31 GRUDNIA 2023 R.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	43 500	(50 000)
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	(150 000)	(150 000)
Grzegorz Smoliński	3 003	3	-	3 003	(297)	-
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	91 000	91	-	91 000	(209 000)	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Anna Panasiuk	-	-	-	-	-	-
Edyta Wojtkiewicz	-	-	-	-	-	-
Philippe Bonavero	-	-	-	-	-	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	-	-	-	-	-	-

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie posiadali udziałów w innych podmiotach Grupy z wyjątkiem Dom Land Sp. z o.o., w której Panowie

Jarosław Szanajca, Grzegorz Kiełpsz oraz Mark Spiteri posiadali na dzień 31 grudnia 2024 roku po 20% udziałów każdy.

4.9 PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

PROGRAMY AKCJI PRACOWNICZYCH OBOWIĄZUJĄCE W 2024 ROKU

INFORMACJE O ZNANYCH SPÓŁCE, ZAWARTYCH W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

W Spółce 2024 roku funkcjonowały dwa programy opcji menedżerskich.

W dniu 29 listopada 2019 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 02/11/19 w sprawie przyjęcia Postanowień Programu V Opcji Menedżerskich Dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu Dom Development S.A., dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. („Program V”). Zgodnie z Programem V, Pan Mikołaj Konopka otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych (słownie: pięćdziesiąt złotych, zero groszy) za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji jest limitowana do 50 000 akcji w jakimkolwiek

okresie 12 kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia 2020 roku, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2029 roku. Na dzień 31 grudnia 2024 roku wszystkie opcje w ramach Programu V zostały zrealizowane.

W dniu 4 października 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 01/10/22 w sprawie przyjęcia Postanowień Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego Dom Development S.A., dotyczących 250.000 Akcji Dom Development S.A. („Program VII”). Zgodnie z Programem VII, Pan Leszek Stankiewicz

otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250.000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych (słownie: pięćdziesiąt złotych, zero groszy) za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 50.000 akcji w roku kalendarzowym, począwszy od 2022 roku, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2032 roku. 29 listopada 2024

roku Pan Leszek Stankiewicz zrzekł się prawa do realizacji opcji w stosunku do 100 000 akcji Spółki przyznanych mu w ramach Programu VII. Tym samym Program VII nie będzie już przez Spółkę realizowany.

Szczegółowa informacja na temat Programów Opcji Menedżerskich zawarta jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy za rok 2024 w nocy 7.44.

SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

Programy opcji menedżerskich, które funkcjonowały w Spółce przyjmowane były przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które jednocześnie upoważniało Radę Nadzorczą Spółki do przyjęcia szczegółowych zasad realizacji programów.

W dniu 30 sierpnia 2022 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki upoważniło Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów

pozwalających na wykonanie prawa do zapisu przez uczestnika Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu Dom Development S.A., dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. oraz uczestnika Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego Dom Development S.A., dotyczących 250.000 Akcji Dom Development S.A.. Zarząd podejmował uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego za zgodą Rady Nadzorczej.

4.10 STOSOWANIE POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

W ocenie Zarządu Spółki, skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej Dom Development S.A. zapewniał zróżnicowanie wieku, kierunku wykształcenia oraz doświadczenia zawodowego, niezbędne dla osiągnięcia wielowymiarowej perspektywy wspierającej działalność Spółki i nadzór nad nią.

Do listopada 2024 roku w Zarządzie Spółki zasiadało 5 osób – 4 mężczyźni i 1 kobieta. Wszyscy członkowie Zarządu są od wielu lat związani z Grupą, a o ich powołaniu w skład organu decydowały wiedza i umiejętności. W skład Zarządu Dom Development S.A. wchodziły osoby z wykształceniem prawniczym, ekonomicznym oraz z zakresu zarządzania nieruchomościami. Wszyscy Członkowie Zarządu Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie w branży deweloperskiej, zarówno na rynku polskim, jak i za granicą. Lata praktyki i szeroka perspektywa pozwalają Zarządowi na sprawne podejmowanie strategicznych decyzji.

Mając na uwadze, zabezpieczenie rozwoju Spółki i Grupy, Zarząd dba o rozwój kluczowej kadry menedżerskiej oraz jej zróżnicowanie. Dyrektorami i zastępcami dyrektorów poszczególnych pionów i działów są kobiety oraz mężczyźni,

o różnym kierunku wykształcenia, przebiegu doświadczenia zawodowego, a także wieku.

W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły osoby z doświadczeniem w różnych branżach, w tym w branży deweloperskiej. Wśród Członków Rady Nadzorczej znajdują się osoby od lat związane z Dom Development S.A., jak jej były Przewodniczący i jednocześnie współzałożyciel Spółki - Grzegorz Kiełpsz oraz przedstawiciele dominującego akcjonariusza Groupe Belleforêt S.à r.l. Dla zapewnienia najwyższych standardów nadzoru nad Spółką, w Radzie Nadzorczej Dom Development S.A. zasiadało i zasiada także troje Członków Niezależnych (Pani dr Dorota Podedworna-Tarnowska, Pani Edyta Wojtkiewicz, Pani dr Anna Maria Panasiuk), posiadający wysokie, udokumentowane kompetencje z obszaru biznesu oraz sprawozdawczości finansowej. Takie zróżnicowanie pozwala na ocenę w szerokiej perspektywie działań Zarządu Spółki oraz obejmowanych kierunków jej rozwoju. Według stanu na 31 grudnia 2024 roku w Radzie Nadzorczej Spółki zasiadało 4 mężczyźni i 3 kobiety.

4.11 KONTROLA WEWNĘTRZNA I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Grupie i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych. Rada Nadzorcza Spółki sprawuje nadzór nad procesem zarządzania ryzykiem i zgodnością w Grupie, w szczególności za pośrednictwem Komitetu Audytu oraz przedstawia Walnemu Zgromadzeniu ocenę sytuacji działalności Spółki z uwzględnieniem adekwatności i skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, zapewniania zgodności działania oraz funkcji audytu wewnętrznego.

Ryzyko definiuje się w Grupie jako możliwość wystąpienia zdarzenia, które może mieć negatywny wpływ na jej działalność, wyniki finansowe lub reputację. Celem systemu zarządzania ryzykiem Grupy jest zapewnienie wczesnego rozpoznania oraz adekwatnego zarządzania istotnymi ryzykami związanymi z działalnością Grupy. Funkcjonujący system zarządzania ryzykiem oparty jest na trzech liniach obrony. Zarządzanie ryzykiem jest integralnym elementem kultury organizacyjnej i ładu korporacyjnego Grupy oraz jest spójne ze strategią dążenia do najlepszych zdolności operacyjnych, a także zasadami zrównoważonego i odpowiedzialnego biznesu. W ramach tego procesu założenia strategiczne zostają przeniesione na konkretne cele operacyjne. Zarządzanie operacyjne wiąże się z zarządzaniem ryzykiem, a zarządzanie ryzykiem wiąże się natomiast ze wskazaniem odpowiedzialności za wyniki operacyjne, oceną osiągnięć, a w konsekwencji wspieraniem efektywności działania na wszystkich szczeblach organizacyjnych Spółki i Grupy.

W ostatnich latach struktura Grupy znacząco ewoluowała. Zwiększyła się zarówno skala działalności Grupy jak i jej dywersyfikacja geograficzna. W odpowiedzi na te zmiany, w ramach Strategii DOM 2030 będącej efektem działań w zakresie ESG (Environmental, Social, Governance), Zarząd Spółki podjął decyzję o wdrożeniu systemów compliance,

zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego we wszystkich spółkach Grupy do końca 2024 roku.

Od 2000 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowany proces zarządzania ryzykiem, który został zaktualizowany w 2023 roku, doprowadzając do zaangażowania wszystkich spółek w Grupie w proces identyfikacji i oceny prawdopodobieństwa wystąpienia i wpływu skutków wystąpienia ryzyk, zarówno w głównych, jak i wspierających obszarach działalności. Równocześnie definiowane są działania niezbędne do ograniczenia lub eliminacji tych ryzyk (m.in. poprzez system procedur, procesów i kontroli wewnętrznych). Zarządzanie ryzykiem odnosi się również do rzetelności i jakości danych, mających wpływ na wiarygodność sprawozdań finansowych.

W 2024 roku, stanowiska Chief Risk and Compliance Officer oraz Assurance Leada:

- a) zapewniły wsparcie Zarządom Spółek w Grupie w identyfikacji i mitygacji ryzyk,
- b) wspierały dostarczanie i aktualizowanie skutecznych procedur,
- c) identyfikowały procesy zapewniające nieprzerwaną działalność Spółkom,
- d) podejmowały działania zmierzające do dzielenia się najlepszymi praktykami i wiedzą w ramach całej Grupy,
- e) wspierały Zarządy Spółek w Grupie w implementacji sprawdzonych procesów i procedur dopasowanych do skali działalności każdej ze Spółek w Grupie, aby zapewnić najwyższą na rynku jakość kontroli zarządczej oraz zgodność działalności z przepisami prawa,
- f) wspierały budowanie kultury compliance we wszystkich Spółkach Grupy.

SYSTEM ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W GRUPIE KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Podstawę funkcjonowania systemu zarządzania ryzykiem w Grupie stanowi Polityka Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością (compliance).

Spółka sprawuje nadzór nad systemem zarządzania ryzykiem na poziomie Grupy. Procesy wewnętrzne realizowane w Grupie umożliwiają pozyskiwanie i przetwarzanie informacji koniecznych do odpowiedniego i efektywnego zarządzania ryzykiem na poziomie Grupy, jednocześnie zapewniają, że ryzyka identyfikowane przez

poszczególne podmioty Grupy podlegają analizie i ocenie oraz tej samej metodologii i standardom. Główne elementy systemu zarządzania ryzykiem zapewniają spójność, a także realizację celów biznesowych całej Grupy.

Zasady zarządzania ryzykiem obejmują podział ról i odpowiedzialności adekwatny do prowadzonej działalności. Za ustalenie odpowiedniego poziomu ryzyka w danym podmiocie odpowiedzialny jest Zarząd,

wspierany przez właścicieli biznesowych obszarów, natomiast Chief Risk and Compliance Officer Grupy dokonuje koordynowanego z poziomu Grupy przeglądu procesu zarządzania ryzykiem. Osoby nadzorujące obszar zarządzania ryzykiem i zgodnością (compliance) oraz audytu wewnętrznego w Grupie podlegają bezpośrednio Prezesowi Zarządu Spółki Dom Development S.A. oraz mają bezpośredni dostęp do członków Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu i uczestniczą w wybranych posiedzeniach organów zarządzających i nadzorujących w Grupie.

Spójny podział kompetencji i zadań w systemie zarządzania ryzykiem w Grupie, uwzględnia zarządzanie ryzykiem przez poszczególne spółki wchodzące w skład Grupy. Zarządy podmiotów Grupy są odpowiedzialne za wypełnianie swoich obowiązków, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności za wdrożenie adekwatnego i efektywnego systemu zarządzania ryzykiem, skorelowanego z tym, który został zidentyfikowany na poziomie koordynowanym przez Grupę.

Głównymi celami związanymi z zarządzaniem ryzykiem są:

1. zapewnienie tworzenia i ochrony wartości dla akcjonariuszy Spółki poprzez sprawne funkcjonowanie i stałą poprawę efektywności działania, w tym ochronę i budowanie wizerunku Spółki i Grupy oraz minimalizowanie ryzyka strat,
2. wdrożenie narzędzi do wczesnego identyfikowania potencjalnych zdarzeń, które mogą wywrzeć istotny wpływ na działalność Spółki i Grupy, a tym samym wzmacnianie stabilności finansowej Spółki i Grupy,
3. utrzymywanie zidentyfikowanych ryzyk w ustalonych granicach i rodzajach, m. in. przez zapewnienie mechanizmów kontroli wewnętrznej,
4. promowanie proaktywnego podejścia do raportowania, szacowania i zarządzania ryzykami związanymi z działalnością Spółki i Grupy w celu trafnego prognozowania czynników ryzyka w różnych horyzontach czasowych,
5. zapewnienie prowadzenia działalności zgodnie z odnośnymi przepisami prawa i dobrymi praktykami,
6. dążenie do ciągłego doskonalenia praktyk zarządzania ryzykiem na podstawie analizy wyników i rekomendacji,
7. zwiększenie zaufania inwestorów i innych interesariuszy.

Zarządzanie ryzykiem przez Zarząd odbywa się przy wsparciu:

1. kadry kierowniczej Spółki, tj. właścicieli biznesowych danych procesów, którzy ponoszą odpowiedzialność za bieżące zarządzanie ryzykiem, m. in. odpowiedzialni są za bezpośrednie przestrzegane procedur i realizację uzgodnionych procesów w celu zapobiegania wystąpieniu ryzyk lub ich utrzymywania na akceptowalnym poziomie,
2. Chief Risk and Compliance Officer Grupy odpowiadającego za koordynację procesu identyfikacji i oceny ryzyk oraz zarządzania zgodnością, na poziomie Grupy, we współpracy z Właścicielami biznesowymi, komunikację ryzyk oraz rozwijanie metod i narzędzi wykorzystywanych przez personel Spółki i Grupy w celu zarządzania ryzykami i zgodnością, a także za wymianę dobrych praktyk w Grupie,
3. Assurance Leada kierującego audytem wewnętrznym w Spółce, dokonującego niezależnej oceny adekwatności oraz skuteczności zarządzania ryzykiem, przeprowadzającego zadania zapewniające, których celem jest identyfikacja obszarów narażonych na ryzyko i realizującego zadania doradcze w ramach doskonalenia praktyk zarządzania ryzykiem.

Proces zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. realizowany jest w 5 krokach:

1. Identyfikacja ryzyka - regularna identyfikacja ryzyk mogących mieć wpływ na działalność Spółki i monitorowania oraz kontroli ich zmian, w celu śledzenia skuteczności wdrożonych działań w szczególności w kontekście zmian w otoczeniu społeczno-politycznym, prawnym, technologicznym, biznesowym oraz ekonomicznym;
2. Pomiar i ocena ryzyka - sporządzenie pomiarów i ocen ryzyk, a w związku z tym utrzymywanie rejestru ryzyk, który zawiera określenie metodologii pomiaru i oceny ryzyka w Grupie. Pomiar i ocena ryzyka przeprowadzana jest w zależności od charakterystyki danego typu ryzyka oraz poziomu jego istotności, w tym oceny finansowych i niefinansowych skutków materializacji zidentyfikowanych ryzyk według skali ocen w wymiarze prawdopodobieństwa oraz skutku dla działalności i realizacji celów biznesowych Spółki oraz Grup;
3. Monitorowanie i kontrola ryzyka - monitorowanie ryzyk w celu stałej oceny i potwierdzenia, czy przyjęty sposób postępowania z ryzykiem jest efektywny, a

przyjęte działania adekwatne do zidentyfikowanego ryzyka, w tym podejmowanie decyzji o ewentualnym utrzymaniu lub zmianie sposobu postępowania oraz zarządzanie operacyjne ryzykiem w ramach wewnętrznej kontroli funkcjonalnej, polegającej na działaniu w oparciu o dojrzały ład korporacyjny;

4. Raportowanie i komunikacja ryzyka - raportowanie i komunikowanie ryzyk w celu zapewnienia dostępności użytecznych, kompletnych i aktualnych informacji Personelowi Spółki w procesie podejmowania decyzji oraz zapewnienia, że wszyscy uczestnicy procesu zarządzania ryzykiem mają jednolite rozumienie zagrożeń i szans związanych z materializacją ryzyka oraz promowanie kultury organizacyjnej wzmacniającej świadomość zarządzania ryzykiem w codziennych działaniach;
5. Działania zarządcze - w tym prowadzenie skutecznego audytu wewnętrznego, realizowanego przez Assurance Leada.

W kompleksowym procesie zarządzania ryzykiem Grupa posiada spójny podział kompetencji i zadań obejmujący trzy poziomy nadzoru:

1. najwyższy poziom nadzoru realizowany przez Radę Nadzorczą Spółki, która również za pośrednictwem Komitetu Audytu nadzoruje proces zarządzania ryzykiem i zgodnością oraz dokonuje oceny jego adekwatności i skuteczności;
2. drugi poziom nadzoru realizowany przez Zarządy spółek z Grupy oraz Zarząd Spółki scalający ryzyka na poziomie Grupy;
3. trzeci poziom kompetencyjny dotyczący działań operacyjnych w ramach koordynowanego na poziomie Grupy i spółek Grupy systemu kontroli wewnętrznej.

SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Efektywne zarządzanie ryzykiem wspiera wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej obejmujący trzy linie obrony:

- **pierwsza linia obrony** – która obejmuje działalność właścicieli procesów biznesowych, operacyjnie zarządzających ryzykiem na poziomie komórek organizacyjnych i realizowanymi w ramach tej działalności procesami oraz bieżące podejmowanie decyzji biznesowych w ramach procesu zarządzania ryzykiem, z uwzględnieniem poziomów ryzyk oraz działań mitygujących. Właściciele biznesowi nadzorują funkcję kontroli w obszarach im podległych w celu utrzymywania skutecznej i efektywnej kontroli wewnętrznej, adekwatnej do zadań realizowanych w danym obszarze;

- **druga linia obrony** – obejmująca zarządzanie ryzykiem przez zespół agregujący ryzyka na poziomie Grupy i poszczególnych spółek Grupy, który wspiera ich identyfikację, pomiar oraz monitoring i raportowanie; w ramach drugiej linii obrony nadzór sprawuje osoba nadzorującą funkcję compliance oraz zarządzania ryzykiem w Grupie, w szczególności w zakresie wyznaczania rozwiązań systemowych, mających na celu poprawienie efektywności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej Grupy;
- **trzecia linia obrony** – obejmująca działalność audytu wewnętrznego, który przeprowadza niezależne audyty procesów wewnętrznych;

I LINIA	bieżące zarządzanie ryzykiem w procesach i systemach na poziomie operacyjnym	właściciele procesów biznesowych i wykonawcy procesów
II LINIA	monitoring w ramach kontroli wewnętrznej i procesu zarządzania ryzykiem	Zespół Zarządzania Ryzykiem
III LINIA	niezależna ocena procesu zarządzania ryzykiem	audyt wewnętrzny

Powyższe trzy linie obrony tworzą w Grupie, dostosowany do zakresu, skali działalności i struktury organizacyjnej adekwatny i ukształtowany na poziomie Grupy system kontroli wewnętrznej, zapewniający skuteczność i efektywność działalności operacyjnej oraz wiarygodną sprawozdawczość finansową i niefinansową, a także zgodność działania spółki z przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi.

System kontroli wewnętrznej w Grupie został ukształtowany na poziomie Spółki i funkcjonuje w spółkach Grupy z uwzględnieniem odrębności formalnej, proporcjonalności i adekwatności. System kontroli wewnętrznej obejmuje nadzór, ogół polityk i procedur, struktur organizacyjnych, systemów raportowania, rozwiązań wprowadzonych w systemach informatycznych, funkcję zgodności z przepisami oraz inne mechanizmy kontrolne, które gwarantują bezpieczeństwo i stabilność funkcjonowania. System kontroli wewnętrznej realizuje trzy kluczowe dla Grupy funkcje:

- funkcję kontrolną, na którą składają się wszystkie mechanizmy kontrolne w procesach funkcjonujących w Spółce,
- niezależną funkcję compliance oraz zapewnienia rozwiązań systemowych poprawiających efektywność i skuteczność systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem,
- niezależną funkcję audytu wewnętrznego.

Proces kontroli wewnętrznej nad raportowaniem sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju zarządzany jest w ramach istniejących metod i procesów dojrzałego ładu korporacyjnego i oparty jest m.in. na:

- zaawansowanych systemach księgowych, systemach do raportowania biznesowego oraz systemach obiegu dokumentów,
- systemie do zbierania danych dotyczących zużycia mediów,

- przejrzystych procedurach wewnętrznych, w tym finansowych i compliance,
- ustalonej i przejrzystej strukturze organizacyjnej,
- kompetencjach, wiedzy i doświadczeniu osób uczestniczących w procesie kontroli wewnętrznej,
- nadzorze kierownictwa nad systemem oraz regularnej ocenie działalności Grupy,
- weryfikacji sprawozdań finansowych i niefinansowych przez niezależnego biegłego rewidenta,
- działalności audytu wewnętrznego.

Skuteczność systemu kontroli wewnętrznej Grupy i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zapewniona została w oparciu o ustalony podział obowiązków i kompetencji w procesie przygotowywania informacji finansowej.

Zarówno w Spółce, jak i w podmiotach wchodzących w skład Grupy, zapewnione zostało prowadzenie ksiąg rachunkowych oraz funkcjonowanie raportowania finansowego przez wysoko wykwalifikowane zespoły finansowo-księgowe. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy przygotowywane są przez pracowników działu finansowo-księgowego Spółki pod nadzorem Wiceprezesa Zarządu Dom Development S.A.

Skuteczność kontroli wewnętrznej oraz jakość prowadzonych ksiąg finansowych, zapewniona jest między innymi poprzez odpowiedni podział kompetencji i obowiązków w ramach tych zespołów, a także przez nadawanie odpowiednich uprawnień w stosowanych w Grupie systemach informatycznych. W Grupie funkcjonują również niezależne zespoły odpowiedzialne za procesy budżetowania i sprawozdawczości zarządczej. System finansowo-księgowy Grupy jest źródłem danych zarówno dla sprawozdań finansowych, jak i skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Jest on również źródłem informacji dla stosowanej przez Grupę sprawozdawczości zarządczej, której część finansowa

zbudowana została w taki sposób, aby dostarczyć kadrze menedżerskiej wszystkie potrzebne informacje. Zarówno sprawozdania statutowe jak i zarządcze tworzone są w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Grupy (zgodną z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej).

Comiesięczne, finansowo-operacyjne raporty zarządcze, obok historycznych danych finansowych, pochodzących z ksiąg finansowych, uzupełniane są o operacyjne prognozy ilościowe oraz prognozy finansowe. Raporty te analizowane są przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla, poszczególnych komórek organizacyjnych Grupy oraz przez Zarząd Spółki. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizie poddawane są szczegółowo wyniki finansowe Grupy w porównaniu do założeń budżetowych i prognoz. Z uwagi na specyfikę branży deweloperskiej, analizowane są nie tylko zagregowane grupy kosztów i przychodów, ale również dane finansowe i operacyjne dla poszczególnych projektów deweloperskich. Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio weryfikowane i wyjaśniane, a ewentualne błędy – tam, gdzie to ma zastosowanie - są korygowane na bieżąco w księgach spółek Grupy.

Zarówno raportowanie zarządcze jak i statutowe Spółki prowadzone są pod nadzorem Kontrolera Finansowego oraz Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki. Weryfikacja sprawozdań finansowych Grupy wykonywana jest przez niezależnego biegłego rewidenta. Zgodnie z przyjętymi w Grupie standardami, sprawozdania finansowe Grupy badane są zawsze przez biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich

kwalifikacjach. W Spółce wypracowany został tzw. Audit Life Cycle, czyli harmonogram współdziałania i wzajemnej komunikacji pomiędzy Zarządem, biegłym rewidentem i Komitetem Audytu Rady Nadzorczej. Jego celem jest w szczególności, zapewnienie odpowiedniej relacji i komunikacji, pomiędzy Komitetem Audytu a biegłym rewidentem.

Kluczowym dla Grupy działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych ryzyk i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich, która jest realizowana w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne.

Podstawą do obliczania kosztów sprzedanych produktów – z uwagi na stosowaną w tym zakresie politykę rachunkowości - są nie tylko zaewidencjonowane w księgach koszty, ale również szczegółowe budżety poszczególnych projektów deweloperskich, sporządzone i aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy. W trakcie realizacji projektów deweloperskich, wszystkie budżety są aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Proces ten jest oparty na istniejących w Grupie sformalizowanych zasadach i podlega szczególnemu nadzorowi ze strony zarządów spółek, w których jest on realizowany, a także Zarządu Spółki. Dodatkowo, w procesie konsolidacji istotne znaczenie ma eliminacja sprzedaży wewnątrzgrupowej ze szczególnym uwzględnieniem rzetelnej oceny, a następnie eliminacji niezrealizowanej marży na tej sprzedaży.

RYZYKA ESG

Zarządzanie ryzykiem ESG jest integralną częścią całego procesu zarządzania ryzykiem. Poszczególne ryzyka z obszaru ESG są kwalifikowane do głównych ryzyk biznesowych. Obszar zarządzania ryzykiem ESG w Grupie wspierany jest przez Zespół raportowania niefinansowego, a jego działania mają na celu m.in.

ograniczanie ryzyka greenwashingu poprzez nadzór nad wewnętrznymi procesami oraz bieżącą współpracę z obszarem ryzyka reputacyjnego. Zasady zarządzania ryzykiem ESG określa Procedura raportowania niefinansowego i zrównoważonego rozwoju, przyjęta w Grupie w listopadzie 2024 roku.

SYSTEM COMPLIANCE

Skuteczna i rozwinięta kultura compliance stanowi istotne wsparcie dla realizacji założeń strategicznych w działalności Grupy. System Compliance ma za zadanie przeciwdziałać powstaniu ryzyka prawnego w zakresie niezgodności z przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi Grupy. Podlega on nieustannemu dostosowywaniu do dynamicznych zmian regulacyjnych, kształtowanych głównie przez czynniki zewnętrzne. W zakresie zainteresowania tego obszaru znajdują się m.in. wewnętrzne regulacje normujące w Spółce i Grupie

kwestie pracownicze, etyczne, społeczne, środowiskowe, korporacyjne oraz zgłaszania nieprawidłowości.

Proces zarządzania zgodnością w Grupie rozumiany jest jako proces zarządzania ryzykiem niedostosowania się lub naruszenia przepisów prawa, regulacji wewnętrznych oraz przyjętych standardów postępowania przez Spółkę i Grupę, który skutkować może:

- poniesieniem przez spółkę Grupy lub osoby działające w jej imieniu sankcji prawnych;

- powstaniem strat finansowych, utratą reputacji lub wiarygodności.

Grupa dba o adekwatne i jednolite standardy rozwiązań compliance, jak również monitoruje ryzyko braku zgodności w skali całej Grupy.

Podmioty Grupy posiadają systemy zgodności dostosowane do wyznaczonych standardów oraz odpowiednie do ich profilu i skali działalności. Za analizowanie informacji na temat ryzyka braku zgodności w spółkach Grupy odpowiedzialny jest Zespół ds. zgodności (compliance), który składa się z lokalnych przedstawicieli spółek Grupy. Zadaniem zespołu jest wsparcie obszarów biznesowych, ocena i pomiar ryzyka braku zgodności oraz podejmowanie i wdrażanie działań zaradczych, które mitygują materializację tego ryzyka. Dodatkowo Zespół ds. Zgodności (compliance) ma za zadanie dostarczanie biznesowi wsparcia, zgodnego z najlepszymi praktykami rynkowymi i obowiązującymi wymogami prawnymi oraz budowanie procesów ułatwiających dzielenie się najlepszymi doświadczeniami i wiedzą w ramach Grupy. Obszar compliance wspiera ponadto osiąganie założonych celów oraz budowanie przyjaznego otoczenia pracy, zapewniającego jednocześnie osiąganie najwyższych wyników finansowych oraz zwiększenie efektywności i elastyczności działania Grupy.

Podmioty Grupy są zobowiązane do bieżącego informowania na temat zidentyfikowanego przez nich ryzyka braku zgodności Chief Risk and Compliance Officerowi Spółki, który koordynuje ryzyko braku zgodności na poziomie Grupy. Podmioty Grupy mogą wyznaczyć lokalnie osobę odpowiedzialną za realizację i koordynowanie zadań z zakresu zarządzania ryzykiem i zgodnością, która współpracowałaby ściśle z osobą nadzorującą ten obszar na poziomie Grupy, albo może skorzystać z zasobów Grupy i powierzyć tę funkcję Chief Risk and Compliance Officerowi Spółki.

Zespół ds. zgodności (compliance) działający pod nadzorem Chief Risk and Compliance Officerowi Spółki jest zobowiązany do dokonania analizy otrzymanych informacji, w szczególności w celu:

- oceny ryzyka braku zgodności generowanego na poziomie poszczególnych spółek i Grupy;
- przygotowania i przedkładania dla Zarządów spółek z Grupy oraz Rady Nadzorczej Spółki raportów i informacji o charakterze zaradczym;
- wypracowania dobrych praktyk oraz tworzenia i doskonalenia jednolitych standardów.

Do zadań Zespołu ds. zgodności (compliance) należy także:

- wydawanie wytycznych i rekomendacji w zakresie dotyczącym obszaru compliance z uwzględnieniem zasad proporcjonalności i adekwatności;

- zapewnienie merytorycznego wsparcia i doradztwa podmiotom Grupy przy realizacji czynności z zakresu compliance.

Ryzyko braku zgodności uwzględnia w szczególności ryzyko niedostosowania działalności podmiotów Grupy do zmieniającego się otoczenia prawnego.

Za identyfikowanie i ocenę ryzyka braku zgodności dla poszczególnych procesów wewnętrznych Grupy odpowiadają właściciele biznesowi, kierujący komórkami organizacyjnymi w danej Spółce. Dodatkowo ryzyko braku zgodności w podmiotach Grupy identyfikowane jest na podstawie zgłoszeń do rejestrów konfliktu interesów, prezentów oraz nieprawidłowości. Ocena i pomiar ryzyka braku zgodności jest dokonywane poprzez określenie skutków materializacji ryzyk.

Monitorowanie ryzyka braku zgodności jest dokonywane poprzez:

1. analizę systemową rejestru zarządzania ryzykiem;
2. monitoring wymogów regulacyjnych i dostosowania działalności do zmieniającego się otoczenia prawnego;
3. popularyzację wśród członków personelu Grupy wiedzy w zakresie compliance;
4. zapewnienie jednolitych standardów i spójnej realizacji compliance w Grupie.

Działania zaradcze w reakcji na ryzyko braku zgodności obejmuje, w szczególności:

1. akceptację ryzyka, m.in. wobec zmian prawnych i regulacyjnych, lub
2. ograniczanie ryzyka, w tym: dostosowanie procedur i procesów w kontekście wymogów regulacyjnych, opiniowanie i projektowanie regulacji wewnętrznych pod względem zgodności, lub
3. unikanie ryzyka poprzez stosowanie dobrych praktyk rynkowych oraz zapobieganie angażowaniu się podmiotów Grupy w działania niezgodne z obowiązującymi regulacjami.

Rozwijając kulturę compliance, dążymy do tego, aby wyznaczać najwyższe standardy w zakresie nowoczesnego zarządzania zgodnością w Grupie oraz realizować działania z zakresu compliance z uwzględnieniem najwyższej jakości nadzoru nad zgodnością działań Grupy z najlepszymi praktykami rynkowymi, działaniami legislacyjnymi oraz rekomendacjami organów nadzorczych. Podejmujemy przy tym działania wspomagające, ukierunkowane na rozwój świadomości compliance wśród personelu Spółki i bieżącą analizę definiowanych przez Spółkę obszarów zgodnościowych. Zespół compliance uczestniczy m.in. przy tworzeniu szkoleń wewnętrznych, które zwiększają

poczucie komfortu pracowników merytorycznych w obszarach ich codziennej działalności, co przekłada się na zwiększenie wydajności ich pracy, ograniczenie ryzyk prawnych w realizowanych przez nich zadaniach oraz tworzenie dokumentacji prawno-zgodnościowej, z

poszanowaniem wzajemnych potrzeb. Dzięki odpowiedniej strukturze zarządzania system compliance zapewnia przyjmowanie, monitorowanie i aktualizację odpowiednich polityk i rozwiązań proceduralnych w Grupie.

FUNKCJA AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

Funkcja audytu wewnętrznego jest realizowana przy zachowaniu zasady niezależności od funkcji operacyjnych i zasady obiektywizmu, a jej celem jest przysporzenie wartości i usprawnienie działalności operacyjnej Grupy Dom Development. Działalność audytu wewnętrznego polega na systematycznej i dokonywanej w uporządkowany sposób ocenie procesów: zarządzania ryzykiem, kontroli i ładu organizacyjnego. W ten sposób audyt wewnętrzny pozwala przyczynić się do poprawy ich działania. Pomaga Grupie Dom Development osiągnąć cele dostarczając zapewnienia o skuteczności tych procesów, jak również poprzez doradztwo.

Do głównych zadań audytu wewnętrznego należą:

- opracowanie oraz realizacja planu audytu wewnętrznego, który określa zakres obszarów do badania oraz zadań, które mają być podjęte w kolejnych latach, uwzględniającego wszystkie rodzaje działalności i wszystkie systemy zarządzania spółką;
- wydawanie rekomendacji wynikających z przeprowadzonych prac;
- weryfikacja stanu realizacji działań naprawczych wynikających z rekomendacji.

Plan audytu wewnętrznego jest sporządzany na podstawie corocznej identyfikacji i oceny ryzyka występującego w poszczególnych obszarach działalności Grupy. Projekt tego planu jest przedstawiany Zarządowi,

a następnie Komitetowi Audytu celem jego przeglądu i zatwierdzenia. Realizacja rekomendacji wynikających z przeprowadzonych audytów spoczywa na Członkach Zarządu sprawujących nadzór nad jednostkami odpowiedzialnymi za ich wdrożenie lub Dyrektorach Grupy. Audyt Wewnętrzny na podstawie informacji otrzymanych od poszczególnych jednostek potwierdza stopień wypełnienia rekomendacji oraz na ich podstawie decyduje o uznaniu ich za zrealizowane.

Nad realizacją funkcji audytu wewnętrznego sprawuje nadzór Assurance Lead, podlegający funkcjonalnie Komitetowi Audytu, natomiast organizacyjnie Prezesowi Zarządu Spółki Dom Development S.A., co zapewnia niezależność i obiektywizm. Zadania zapewniające i doradcze realizowane są z uwzględnieniem obowiązującej Strategii Audytu Wewnętrznego, a jej stan jest monitorowany w kontekście efektywności działania funkcji audytu wewnętrznego. Assurance Lead przekazuje w tym celu Zarządowi oraz Komitetowi Audytu informacje z realizacji planu audytu, wynikach przeprowadzonych zadań oraz o wynikach i statusie wdrożenia rekomendacji wynikających z zidentyfikowanych obserwacji.

Funkcja audytu wewnętrznego realizuje oczekiwania Zarządu, Komitetu Audytu i została powołana w celu uwzględnienia wymaganych standardów i dobrych praktyk Instytutu Auditorów Wewnętrznych oraz Kodeksu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

4.12 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2024 roku spółki wchodzące w skład Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.

4.13 AUDYTOR

INFORMACJE DOTYCZĄCE UMOWY Z PODMIOTEM UPRAWNIONYM DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH O DOKONANIE BADANIA I PRZEGLĄDU SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 31 sierpnia 2023 roku, stosownie do uprawnień wynikających z pkt 7.12.3 Statutu Spółki oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, Rada Nadzorcza Spółki, na podstawie rekomendacji wydanej przez Komitet Audytu Spółki, zawartej w uchwale 04/08/23 z dnia 21 sierpnia 2023 roku, dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. (dawniej: PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, do badania rocznego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, a także do przeglądu skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2024 roku i skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., sporządzonego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polnej 11, jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144.

Umowa z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. z siedzibą w Warszawie została zawarta w dniu 25 sierpnia 2023 roku (aneksowana 6 października 2024 roku) na okres niezbędny do przeprowadzenia przeglądu i badania wyżej wymienionych sprawozdań finansowych.

Spółka korzystała wcześniej z usług PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. z siedzibą w Warszawie w zakresie szkoleń w latach 2002 i 2011 oraz spółek powiązanych z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. z siedzibą w Warszawie – w zakresie szkoleń w latach 2013 i 2014 oraz w zakresie usług prawnych w latach 2012-2015. Firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2022 oraz 2023 oraz skonsolidowane sprawozdanie

finansowe Grupy za rok 2022 oraz 2023 świadczyła w 2022 r., 2023 r. oraz w 2024 r. na zlecenie Spółki, dozwolone usługi niebędące badaniem.

Sprawozdania finansowe za lata 2018-2024 oraz śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2024 roku, zostały zbadane przez firmę PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. oraz inne jednostki powiązane z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt Sp.k.

Informacja o wynagrodzeniu firmy audytorskiej za rok 2024 oraz 2023 została zawarta w nocy 7.53 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2024.

Zgodnie z oświadczeniem Rady Nadzorczej Spółki, Zarząd Spółki informuje, że:

- wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2024 został dokonany zgodnie z przepisami, w tym regulacjami dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej,
- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członków jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

**5 ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A.
SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2024 ROKU**



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 17 marca 2025 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Mikołaj Konopka

Prezes Zarządu Dom Development S.A.

Monika Dobosz

Wiceprezes Zarządu Dom Development S.A.

Justyna Wilk

Członek Zarządu Dom Development S.A.

Grzegorz Smoliński

Członek Zarządu Dom Development S.A.

Terry R. Roydon

Członek Zarządu Dom Development S.A.