

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU



GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A. W 2021:

REKORDOWY WYNIK FINANSOWY

325 mln zł

Skonsolidowany zysk netto Grupy

2020: 302 mln zł

NIEZMIENNIE UTRZYMUJEMY BEZPIECZNY BILANS

255 mln zł

Gotówki netto

31.12.2020: 266 mln zł

NA SPRZYJAJĄCYM RYNKU WCIĄŻ ZWIĘKSZAMY MARŻĘ

33%

Marża brutto ze sprzedaży

2020: 32%

ZWIĘKSZAMY POTENCJAŁ WYNIKÓW

1,6 mld zł

Przychody przyszłych okresów

31.12.2020: 1,1 mld zł

LIDER RYNKU MIESZKANIOWEGO W POLSCE

4 rynki

**Warszawa, Trójmiasto,
Kraków i Wrocław**

Dzięki ekspansji na rynek krakowski w 2021 roku, Grupa działa w 4 najatrakcyjniejszych aglomeracjach w Polsce.

4 066

**Sprzedanych lokali
w 2021 roku**

Osiągnęliśmy rekordowy wolumen (+8% r/r) kontynuując strategię maksymalizacji marży.

5 930

**Lokali w budowie
31.12.2021**

Rekordowa skala budów, wszystkie realizujemy terminowo, z zachowaniem najwyższej jakości.

70 pkt

**NPS – Net Promoter
Score w 2021 roku**

Potwierdzenie bardzo wysokiej jakości inwestycji i organizacji Grupy.

SPIS TREŚCI

1	PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPIE KAPITAŁOWEJ	5
1.1	STRUKTURA GRUPY	7
1.2	STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY	8
1.3	MODEL BIZNESOWY	9
1.4	FLAGOWE OSIEDLA MIESZKANIOWE GRUPY	11
1.5	RYNKI GEOGRAFICZNE	13
1.6	WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU	14
1.7	NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA 2021 ROKU	18
1.8	RYZYKA I CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY	19
2	OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY	25
2.1	ZYSKI I RENTOWNOŚĆ	26
2.2	SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI I GRUPY	28
2.3	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI I MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH W SPÓŁCE I GRUPIE	32
2.4	INFORMACJE O KREDYTACH I OBLIGACJACH ORAZ POZOSTAŁYCH ZOBOWIĄZANIACH	33
2.5	WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	35
2.6	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	35
2.7	UMOWY ZNAČĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY	36
2.8	UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI	36
2.9	INWESTYCJE KAPITAŁOWE SPÓŁKI I GRUPY	36
3	ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.	37
3.1	ROZWIĄZANIA PRZYJAZNE ŚRODOWISKU	38
3.2	SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ	41
4	ŁAD KORPORACYJNY	45
4.1	ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA	46
4.2	KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE	50
4.3	WALNE ZGROMADZENIE	52
4.4	ZASADY ZMIANY STATUTU	53
4.5	ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A.	53
4.6	RADA NADZORCZA	55
4.7	RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ	59
4.8	AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	61
4.9	PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH	62
4.10	STOSOWANIE POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	63
4.11	KONTROLA WEWNĘTRZNA I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM	63
4.12	ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE	64
4.13	AUDYT	65
5	ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A. SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2021 ROKU	66

LIST PREZESA ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A.



Szanowni Państwo,

Z dumą przekazuję na Państwa ręce raport za 2021 rok, który pod wieloma względami był bardzo szczególny dla Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej. Był to przede wszystkim okres wyjątkowej pracy, która przyniosła wymierne wyniki i wiele satysfakcji.

25 LAT SPEŁNIAMY MARZENIA

W 2021 roku obchodziliśmy jubileusz 25-lecia działalności. Przez ostatnie ćwierć wieku zbudowaliśmy 45 tysięcy mieszkań, spełniając marzenia o własnym domu ponad 130 tysięcy osób. Dom Development S.A. jest liderem rynku mieszkaniowego w Polsce, o ugruntowanej pozycji i silnej marce, kojarzonej z bezpieczeństwem i najwyższą jakością. Od wielu lat utrzymujemy najwyższy udział w stołecznym rynku, Euro Styl jest liderem w Trójmieście, a we Wrocławiu mamy ugruntowaną pozycję na podium.

Z dumą podsumowuję ten czas, zwłaszcza, że rok 2021 był dla nas szczególnie pomyślny – po raz kolejny pobiliśmy własne rekordy sprzedaży, skali działalności, wyników finansowych, a także przyszłego ich potencjału. Zgodnie z zapowiedziami, rozszerzyliśmy naszą działalność o Kraków, drugi co do wielkości po Warszawie rynek mieszkaniowy w Polsce.

W GRUPIE SIŁA

Na przestrzeni lat Grupa Dom Development S.A. rozwinęła się zarówno pod względem geograficznym, jak i integracji pionowej, budując kompetencje w zakresie generalnego wykonawstwa.

Kluczowym zasobem w działalności deweloperskiej jest ziemia, zaś kluczową kompetencją – umiejętność trafnej oceny możliwości inwestycyjnych działek. W Dom Development wierzymy, że szczególnie cenna jest znajomość lokalnych uwarunkowań i dlatego rozwijamy się przez lokalnie działające spółki deweloperskie. Od połowy 2021 roku model ten wdrażamy również w Krakowie.

Wysoko przez nas oceniany potencjał rynku krakowskiego oraz udane doświadczenia w akwizycji i integracji spółek w ramach Grupy sprawiły, że w minionym roku postanowiliśmy mocniej zaznaczyć naszą obecność w stolicy Małopolski. Niedługo po włączeniu Sento S.A. do Grupy Dom Development S.A. przystąpiliśmy do negocjacji w sprawie nabycia spółek z dobrze znanej mieszkańcom Krakowa Grupy BUMA. Transakcję sfinalizowaliśmy już w lutym 2022 roku, istotnie

zwiększając nasz potencjał na tym rynku – nasze krakowskie spółki sprzedały w 2021 roku łącznie ponad 500 lokali, zaś w lokalnym banku ziemi posiadamy obecnie grunty o możliwości wybudowania ponad 2 tysięcy lokali.

ROK REKORDÓW

W 2021 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. weszła na nowy poziom działalności. Konsekwentnie realizowaliśmy strategię maksymalizacji marży, jednocześnie osiągając rekordowy wolumen sprzedaży. W efekcie, zwiększyliśmy wolumen sprzedaży do 4 066 lokali, tj. o 8% w porównaniu do 2020 roku, zaś jej wartość wzrosła aż o 21% - do poziomu przeszło 2,5 miliarda złotych. Dominujemy na rynku mieszkań o najwyższej jakości, co potwierdza średnia wartość transakcji w Grupie na poziomie – w 2021 roku wzrosła ona do 667 tys. zł.

Także skala realizowanych inwestycji była rekordowa – na dzień 31 grudnia 2021 roku mieliśmy 5 930 lokali w budowie. Wszystkie nasze projekty postępowały zgodnie z planem i przy bardzo satysfakcjonujących marżach, mimo silnej presji na wzrost kosztów. Jest to zasługa przede wszystkim generalnych wykonawców należących do Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Rekordowej skali działalności towarzyszyły rekordowe wyniki finansowe. W minionym roku przekazaliśmy klientom 3 332 lokale, rozpoznając 1 897 mln zł przychodów ze sprzedaży. Konsekwentnie i z powodzeniem realizujemy strategię maksymalizacji marży, która wzrasta z roku na rok. Rentowność sprzedaży w 2021 roku wyniosła aż 33%. W efekcie, wypracowaliśmy rekordowy zysk netto – 325 mln zł. Rekord ten cieszy tym bardziej, że osiągnęliśmy go zwiększając jednocześnie potencjał przyszłych wyników do nienotowanego dotąd poziomu.

WYMAGAJĄCE OTOCZENIE

Sukcesy minionego roku cieszą tym bardziej, że są wynikiem wyjątkowej pracy w bardzo wymagającym otoczeniu rynkowym. Głównym problemem rynku mieszkaniowego w 2021 roku był niedobór podaży. Relacja poziomu oferty do sprzedaży była rekordowo niska i wskazywała na nierównowagę rynkową. Zakłada się, że poziom oferty powinien odpowiadać rocznemu wolumenowi sprzedaży, tymczasem na przestrzeni 2021 roku ten poziom w Warszawie był o ponad połowę niższy.

Głównym ograniczeniem podaży nowych mieszkań była niska dostępność gruntów umożliwiających sprawną realizację inwestycji. Skomplikowana sytuacja prawna działek, ich wygórowane ceny oraz długi czas oczekiwania na decyzje administracyjne skutecznie hamowały skalę działalności deweloperów, zwłaszcza spółek o mniejszym doświadczeniu i zasobach.

Jako Grupa Dom Development zdołaliśmy efektywnie odpowiadać na wysoki popyt rynkowy i utrzymaliśmy pozycję lidera rynku mieszkaniowego w Polsce. Co ważne, bijąc liczne rekordy działalności, w minionym roku zdołaliśmy jednocześnie zwiększyć nasz potencjał przyszłych wyników.

KONSEKWENTNIE BUDUJEMY POTENCJAŁ

2022 rok rozpoczynamy w bardzo komfortowej sytuacji. Ponad 5 tysięcy sprzedanych mieszkań o wartości netto przekraczającej 3 miliardy złotych zostanie rozpoznane w przyszłych wynikach, z czego niemal 4 tysiące lokali będą mogły zostać przekazane w 2022 roku.

Rekordowy jest także potencjał naszego banku ziemi – niemal 17 tysięcy lokali do wybudowania na koniec 2021 roku. Co ważne, są to grunty inwestycyjne w atrakcyjnych lokalizacjach, często pod wieloetapowe osiedla, będące domeną naszej Grupy. W samej tylko Warszawie, uchodzącej za najtrudniejszy rynek pod względem dostępności działek inwestycyjnych, zwiększyliśmy potencjał banku ziemi o niemal jedną czwartą - do poziomu ponad 9,3 tysiąca lokali.

O skali naszego potencjału i pozycji konkurencyjnej świadczy także nasze bezpieczeństwo finansowe. Pomimo znacznych zakupów gruntów, nasze środki pieniężne na koniec roku przekraczały o 255 mln zł zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji. Z 648 mln zł środków pieniężnych oraz 414 mln zł niewykorzystanych linii kredytowych, na koniec 2021 roku, mieliśmy do dyspozycji kapitał przekraczający miliard złotych.

W Dom Development S.A. powodzenie finansowe przekłada się na wymierne korzyści dla Akcjonariuszy. Wypłacamy dywidendę nieprzerwanie od debiutu giełdowego, w tym rekordowe 254 mln zł, tj. 10 złotych na akcję w 2021 roku. Łącznie, w ciągu minionych 15 lat, wypłaciliśmy naszym Akcjonariuszom niemal 1,5 miliarda złotych.

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Jako lider rynku mieszkaniowego w Polsce mamy istotny wpływ na warunki życia wielu osób: mieszkańców naszych osiedli, prawcówników zatrudnionych w naszej Grupie oraz w firmach, z którymi współpracujemy, a także inwestorów i członków lokalnych społeczności.

Staramy się tworzyć nowoczesną tkankę miejską, zapewniając wysoką jakość życia z poszanowaniem środowiska naturalnego i różnorodnych potrzeb jej mieszkańców. Od początku naszej działalności idea zrównoważonego rozwoju była nam bliska w sposób intuicyjny, ze względu na zbieżność z wartościami, które wyznajemy. Rosła też nasza świadomość w obszarze oddziaływania na środowisko, czy kwestiach społecznych.

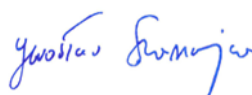
Chcemy się wciąż uczyć, ulepszać i adaptować do zmieniającego się świata. W związku z tym, jako Grupa Dom Development podjęliśmy kroki w celu usystematyzowania w ramach Strategii ESG podejmowanych przez nas inicjatyw z tego zakresu oraz wdrożenia raportowania niefinansowego.

PERSPEKTYWY I WYZWANIA 2022 ROKU

Na dzień sporządzenia naszego raportu za rok 2021 wiemy już, że rok 2022 będzie szczególny. Rosyjska inwazja na Ukrainę sprawiła, że trudno jest przewidywać, co mogą przynieść nam kolejne miesiące. Jesteśmy całym sercem z naszymi sąsiadami, którzy doświadczają teraz koszmaru wojny. Staramy się ich wspomagać, tak jak oni wspierali nasz rozwój w ostatnich latach.

W konsekwencji wojny za naszą wschodnią granicą, państwa naszego regionu doświadczają dużej zmienności gospodarczej, widocznej choćby w kursach walut. W Dom Development zawsze mieliśmy w pamięci, że branża mieszkaniowa jest silnie cykliczna i należy liczyć się ze spowolnieniem. Stąd też nasza konserwatywna polityka finansowa – z poduszką kapitałową śpimy spokojnie.

Na bieżąco analizujemy sytuację rynkową i jesteśmy gotowi elastycznie reagować na zmiany w otoczeniu. 2022 rok może okazać się bardzo wymagający. Wierzę, że jak każda próba, którą przeszliśmy przez 25 lat działalności, także z tej wyjdziemy zwycięsko i bogatsi o nowe doświadczenia.



Jarosław Szanajca

Prezes Zarządu Dom Development S.A.

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





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

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 254 mln zł w 2021 roku.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. (dalej „Grupa”), od początku swojej działalności koncentruje się na rynku mieszkaniowym. Obecnie prowadzi działalność w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, a od 1 lipca 2021 roku także w Krakowie.

Dom Development S.A. (dalej „Spółka”, jednostka dominująca Grupy) to wspólne przedsięwzięcie polskich menedżerów oraz inwestorów z Wielkiej Brytanii. Założyciele Spółki od 25 lat zarządzają nią i nadzorują – Jarosław Szanajca posiadający 5,72% akcji Dom Development S.A. od początku jej istnienia jest Prezesem Zarządu, zaś Grzegorz Kiełpsz, były Dyrektor Generalny, jest obecnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki z 5,04% udziałem w jej akcjonariacie.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,74% 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 2018 roku powołana została firma Dom Construction Sp. z o.o. - generalny wykonawca inwestycji Grupy w Warszawie i Wrocławiu.

1 lipca 2021 roku Spółka nabyła większościowy pakiet 77% akcji Sento S.A., dewelopera działającego na rynku krakowskim. Ponadto, we wrześniu 2021 roku, Grupa uzyskała wyłączność na prowadzenie negocjacji dotyczących nabycia spółek z Grupy BUMA, dewelopera o ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym w Krakowie. Transakcja o wartości 209,5 mln zł została sfinalizowana w dniu 28 lutego 2022 roku.

Od 2010 roku Grupa aktywnie wspiera nabywców mieszkań w pozyskiwaniu kredytów hipotecznych. Dom Development Kredyty Sp. z o.o. to pośrednik kredytu hipotecznego obsługujący wyłącznie klientów Grupy. Dzięki dużej skali działalności, Grupa jest w stanie uzyskać konkurencyjne warunki finansowania oraz pomóc w dopełnieniu formalności swoim klientom.



1.1 STRUKTURA GRUPY

Struktura Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2021 roku:

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%
Euro Styl Development sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Wrocław sp. z o.o.	100%	100%
Sento S.A.	77%	77%
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 Land sp. z o.o.	-	-
Mirabelle Investments sp. z o.o.	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%
Euro Styl Development sp. z o.o. Kwartet Polanki Sp. k.	99,98%	99,98%
Jednostki zależne Sento S.A.:		
Nestobud Sp. z o.o.	100%	100%
Sento 17 Sp. z o.o.	100%	100%
Sento 18 Sp. z o.o.	100%	100%
Sento 21 Sp. z o.o.	100%	100%
Sento 32 Sp. z o.o.	100%	100%
Sento 18 Sp. z o.o. Sp. k.	66,66%	nie dotyczy
Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k.	66,66%	nie dotyczy
Sento 32 Sp. z o.o. Sp. k.	98,04%	nie dotyczy

*) Euro Styl S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., w której udziały niekontrolujące posiada Euro Styl Development sp. z o.o. W wyniku nabycia obydwu tych spółek, Dom Development S.A. uzyskała pełną kontrolę nad Grupą Kapitałową Euro Styl S.A.

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 2021 rok.

1.2 STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY

Celem strategicznym Zarządu Dom Development S.A. jest maksymalizacja wartości Spółki i jej Grupy w długookresowej perspektywie poprzez utrzymywanie pozycji lidera rynku mieszkaniowego działającego w głównych aglomeracjach kraju. Realizacja tej strategii opiera się na następujących filarach:

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, wykraczające znacząco ponad wymagania regulacyjne. Począwszy od mieszkań, przez części wspólne osiedli, aż po rozwiązania architektoniczne, w tym tereny zielone – każdy z tych aspektów inwestycji jest starannie planowany z myślą o kreowaniu miejsc przyjaznych do życia, tworzących wysokiej jakości tkankę miejską.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. w prowadzonej działalności kładzie nacisk na budowanie długofalowych relacji ze swoimi interesariuszami: pracownikami, klientami oraz podwykonawcami. Miarami jakości tych relacji są: niski poziom rotacji pracowników oraz bardzo wysoki poziom satysfakcji klientów mierzony wskaźnikiem NPS (Net Promoter Score). Wysoka jakość i terminowość realizacji budów jest w znacznej mierze efektem bardzo dobrej współpracy z podwykonawcami. W branży deweloperskiej, gdzie cykl produkcyjny projektu jest bardzo skomplikowany i trwa co najmniej trzy lata, długoletnie doświadczenie pracowników oraz zaufanie i sprawna współpraca z podwykonawcami są źródłem trwałej przewagi konkurencyjnej i pozwalają Grupie budować silną markę w skali ogólnopolskiej.

DYWERSYFIKACJA GEOGRAFICZNA

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. to wysokiej jakości organizacja o znacznym potencjale rozwoju. Zarząd Spółki dostrzega liczne możliwości związane z dalszym wzrostem Grupy w głównych aglomeracjach kraju. W nadchodzących latach należy spodziewać się rosnącej dywersyfikacji działalności Grupy.

Dom Development S.A. jest niekwestionowanym liderem rynku warszawskiego z udziałem rynkowym od wielu lat przekraczającym 10%. Zarząd Spółki oczekuje, że skala jej działalności będzie stopniowo rosła w nadchodzących

latach dzięki silnej marce, atrakcyjnemu bankowi ziemi oraz doświadczeniu pozwalającym sprawnie realizować kolejne inwestycje na tym wymagającym rynku.

Euro Styl S.A. w minionym roku znacznie rozbudowała swój potencjał i wyrosła na lidera rynku trójmiejskiego. W nadchodzących latach należy spodziewać się wzrostu skali działalności Grupy w tym regionie.

Skala działalności Grupy we Wrocławiu sukcesywnie rośnie i w 2021 roku Dom Development Wrocław Sp. z o.o. znalazła się w czołówce deweloperów o największym udziale w rynku.

Z dniem 1 lipca 2021 roku, poprzez akwizycję większościowego pakietu akcji Sento S.A., Grupa rozszerzyła działalność o Kraków, drugi po Warszawie rynek mieszkaniowy, charakteryzujący się silnym rozdrobnieniem. Zarząd Spółki widzi duży potencjał rozwoju działalności na tym rynku, czego wyrazem jest podjęcie we wrześniu 2021 roku negocjacji w przedmiocie akwizycji spółek z Grupy BUMA, wiodącego dewelopera krakowskiego. Wraz z finalizacją przedmiotowej transakcji w lutym 2022 roku, Zarząd Spółki oczekuje skokowego wzrostu skali działalności na rynku krakowskim w bieżącym roku.

SILNY BILANS

Zarząd Spółki kładzie szczególny nacisk na silny bilans Spółki oraz Grupy i komfortową sytuację płynnościową. Znaczne zasoby finansowe przy niskim zadłużeniu pozwalają Zarządowi ze spokojem reagować na zmieniające się warunki w branży nieruchomości oraz budowlanej, które charakteryzują się znaczną cyklicznością. Jednocześnie, dzięki znacznym zasobom gotówki i zabezpieczonym liniom kredytowym, spółki z Grupy mają przewagę w transakcjach na rynku gruntów, nierzadko wymagających wielomilionowych płatności w krótkim terminie.

MAKSYMALIZACJA ROE

Zarząd Spółki koncentruje się na długookresowej maksymalizacji zwrotu z kapitału własnego dla Akcjonariuszy poprzez koncentrację na rentowności realizowanych projektów, utrzymywanie skali działalności Grupy adekwatnej do wielkości jej organizacji przy jednoczesnych regularnych wypłatach dywidendy z zysku Spółki.

1.3 MODEL BIZNESOWY

Działalność Grupy koncentruje się w głównych aglomeracjach Polski, gdzie oferuje mieszkania we wszystkich segmentach rynku – od popularnego, przez podwyższony aż po luksusowe apartamenty. Dominujący w ofercie Grupy segment podwyższony pozwala Spółce i Grupie osiągać ponadprzeciętne marże przy utrzymaniu wysokiej skali działalności.

Spółki deweloperskie należące do Grupy tj. Dom Development S.A., Euro Styl S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz Sento S.A. mają bardzo zbliżony model biznesowy. Rolą pozostałych spółek Grupy jest wsparcie działalności deweloperskiej, której typowe elementy opisano poniżej. W 2021 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową.

ZAKUP ZIEMI



Grupa nabywa działki pod realizowane projekty. Każda transakcja jest indywidualnie analizowana pod kątem prawnym, możliwości zabudowy oraz opłacalności potencjalnej inwestycji. Spółki należące do Grupy aktywnie poszukują gruntów inwestycyjnych pod budowę wielorodzinną w Warszawie, Trójmieście i Wrocławiu. Inwestując w nowe

działki we właściwym momencie cyklu, Grupa ma zapewnioną ciągłość działania i komfort zawierania transakcji pozwalających na uzyskanie satysfakcjonującej marży. W ocenie Zarządu Spółki, optymalny poziom banku ziemi, tj. gruntów w przygotowaniu kształtuje się w przybliżeniu na poziomie 3-letniej sprzedaży.

PROJEKTOWANIE I UZYSKIWANIE POZWOLEŃ



Grupa współpracuje z uznanymi biurami architektonicznymi przykładając dużą wagę do ładu przestrzennego budowlanych osiedli oraz funkcjonalności projektowanych mieszkań. Na typowy projekt składają się wielorodzinne budynki z windami i garażem podziemnym oraz lokalami usługowymi na parterze. Wszystkie mieszkania oferowane

przez spółki z Grupy posiadają balkony, tarasy lub ogródki, a ich rozkłady są starannie przemyślane zgodnie z wewnętrznymi, wyśrubowanymi standardami. W ofercie Grupy dominują mieszkania z segmentu popularnego o podwyższonym standardzie, które pozwalają połączyć dużą skalę działalności z wysoką rentownością.

BUDOWA



Budowa większości projektów deweloperskich realizowana jest przez należących do Grupy generalnych wykonawców, co umożliwia optymalizację parametrów inwestycji już na etapie projektowania, stałą i bardzo wysoką jakość wykonania oraz efektywność kosztową.

Generalni wykonawcy prowadzą budowy poprzez zatrudnianie wyspecjalizowanych podwykonawców do poszczególnych rodzajów robót budowlanych. Wszystkie projekty Grupy budowane są w technologii tradycyjnej, a standardowy czas realizacji to około 18-20 miesięcy.

SPRZEDAŻ



Sprzedaż mieszkań rozpoczyna się w momencie zbliżonym do startu budowy i jest prowadzona bezpośrednio przez Spółki z Grupy, w biurach sprzedaży zlokalizowanych na terenie inwestycji oraz w siedzibach spółek deweloperskich. Grupa umożliwia swoim klientom także możliwość odbycia spotkania online z doradcą klienta i zdalne przeprowadzenie transakcji sprzedaży. Proces

sprzedaży mieszkań jest kilkietapowy, zaś płatności następują w transzach skorelowanych z postępem prac na budowie. Wszystkie inwestycje Grupy posiadają otwarte rachunki powiernicze w czołowych polskich bankach, na które wpływają środki od klientów. Uwalnianie pieniędzy na konto dewelopera następuje proporcjonalnie do zakończonych kamieni milowych inwestycji.

DORADZTWO KREDYTOWE



Około 50% transakcji Grupy w 2021 roku to zakupy z wykorzystaniem kredytu hipotecznego. Już od 11 lat Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. pośredniczy w procesie przyznawania kredytu 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 optymalną do jego indywidualnej sytuacji. W 2021 roku Dom Development Kredyty Sp. z o.o. pośredniczyła przy udzieleniu 1 405 kredytów hipotecznych o łącznej wartości 647 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 z Grupy oferują swoim klientom możliwość wykończenia mieszkania pod klucz w jednym z oferowanych wariantów lub w oparciu o indywidualne ustalenia. Grupa umożliwia także wprowadzenie zmian w projekcie mieszkania obejmujących na przykład rozkład ścian działowych czy instalacji wodnej i elektrycznej. Realizacja

wykończenia oraz nadzór nad zmianami w aranżacji prowadzone są przez spółki deweloperskie z Grupy, co z perspektywy klienta stanowi istotne ułatwienie organizacyjne i pozwala znacznie zaoszczędzić czas oraz objąć zakres aranżacji gwarancją dewelopera.

PRZEKAZANIA MIESZKAŃ



Gotowe mieszkania, po opłaceniu pełnej ceny zakupu, są przekazywane nabywcom.

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości przekazania lokali są pod-

stawą do rozpoznania przychodów z ich sprzedaży oraz związanych z nimi kosztów. Wyniki finansowe Spółki i Grupy są ściśle związane z wolumenem oraz strukturą przekazywanych w danym okresie lokali.

DYWIDENDA



Dom Development S.A. od początku obecności na GPW S.A. w Warszawie dzieli się wypracowanym zyskiem ze swoimi akcjonariuszami. W ciągu piętnastu lat od debiutu giełdowego Spółka wypłaciła akcjonariuszom 1 470 mln zł, utrzymując jednocześnie bardzo silny bilans i wysoki stan gotówki.

W 2021 roku Spółka wypłaciła 254 mln zł dywidendy (84% skonsolidowanego zysku Grupy za 2020 rok), tj. 10,00 zł na akcję. W ramach realizowanej polityki maksymalizacji wypłat dywidendy, Zarząd Spółki wyraził zamiar rekomendowania w kolejnych latach wypłat gwarantujących wzrost dywidendy na akcję.

Działalność Spółki i Grupy nie ma charakteru sezonowego. Wahania wyników finansowych pomiędzy kwartałami są ściśle powiązane z cyklem budowy projektów i kumulacją przekazania w pierwszych tygodniach po dopuszczeniu do użytkowania inwestycji. Uznanie, zgodnie z MSSF 15, przekazania lokalu za podstawę do rozpoznania sprzedaży w rachunku zysków i strat powoduje, że wyniki finansowe nie odzwierciedlają w pełni bieżącej sytuacji w Spółce i Grupie. W związku z tym Spółka, poza informacją o liczbie przekazanych w danym okresie lokali, informuje także o wolumenie bieżącej sprzedaży liczonej w oparciu

o umowy przedwstępne oraz opłacone umowy rezerwacyjne w ujęciu netto, tj. z uwzględnieniem rezygnacji.

Zarówno w przypadku Grupy, jak i Spółki nie występuje uzależnienie od jednego dostawcy lub odbiorcy. Jedynym znaczącym kontrahentem Spółki, z którym wartość obrotów przekroczyła 10% przychodów ze sprzedaży w 2021 roku i wyniosła 364 mln zł jest Dom Construction Sp. z o.o., należący do Grupy generalny wykonawca inwestycji Spółki.

1.4 FLAGOWE OSIEDLA MIESZKANIOWE GRUPY

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

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 w kapitał, doświadczenia w projektowaniu oraz wysokiej jakości i trwałości budowanych mieszkań. Dzięki temu Grupa efektywnie łączy wysoki wolumen sprzedaży z ponadprzeciętną rentownością.



W minionym roku Dom Development S.A. zakończyła realizację jednego z najsłynniejszych swoich projektów – osiedla **Żoliborz Artystyczny**. Projekt ten jest szczególnie ceniony za ciekawą architekturę oraz starannie zaprojektowane przestrzenie wspólne. W IV kwartale 2021 roku Spółka zakończyła budowę ostatnich etapów tej realizowanej od 2013 roku inwestycji. Będą one miały istotny wpływ na wyniki finansowe w I kwartale 2022 roku – według stanu na koniec grudnia 2021 roku, Spółka miała do przekazania jeszcze ponad 450 lokali w tej inwestycji. Łącznie, w ramach Osiedla Żoliborz Artystyczny powstało 2 880 lokali.

Mając na względzie sukces Żoliborza Artystycznego, w 2021 roku Dom Development S.A. nabyła grunt zlokalizowany w pobliżu, przy ul. Literackiej 7, gdzie w nadchodzących latach zamierza wybudować osiedle mieszkaniowe z 530 lokalami.



Osiedle Wilno w Warszawie jest potwierdzeniem możliwości organizacyjnych i kapitałowych Dom Development S.A. Praktycznie od zera, Spółka stworzyła małe miasteczko, zlokalizowane na terenach dawnego Targówka Fabrycznego. W ciągu 11 lat Spółka wybudowała tam niemal 3 200 lokali, zaś na koniec 2021 roku kolejne 525 było w realizacji i 233 w przygotowaniu. Osiedle Wilno jest bardzo dobrym przykładem zrównoważonego tworzenia miejskiej przestrzeni przyjaznej mieszkańcom. Spółka wybudowała za 6,5 mln zł i przekazała za symboliczną złotówkę stację kolejową Warszawa Zacisze - Wilno, zaś samo osiedle posiada rozbudowaną infrastrukturę z licznymi placami i skwerami sprzyjającymi integracji mieszkańców.



W 2019 roku ruszył nowy 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 Spółka buduje 4 etapy z niemal 500 lokalami w ramach tej inwestycji oraz posiada grunty z potencjałem budowy około 2 400 lokali, co czyni Dzielnicę Mieszkaniową Metro Zachód nowym motorem napędowym sprzedaży Dom Development S.A. w Warszawie.



DOKI, GDAŃSK

Podmioty zależne Spółki także komponują swoją ofertę w oparciu o wieloetapowe projekty flagowe. Szczególną inwestycją Euro Styl S.A. są **DOKI**. Inwestycja ta, zlokalizowana na historycznych terenach Stoczni Gdańskiej, będzie stanowiła wielofunkcyjną przestrzeń miejską, obejmującą apartamentową zabudowę mieszkaniową, część biurową oraz **MONTOWNIĘ** - zrewitalizowaną montażownię kadłubów łodzi podwodnych ze strefą restauracyjną (tzw. food hall) i loftami serwisowanymi. Wyjątkowy charakter projektu DOKI i MONTOWNIA zostały docenione zarówno przez klientów, jak i branżowych ekspertów – w 2021 roku Euro Styl S.A. został uhonorowany aż trzema nagrodami European Property Awards 2021-2022 w kategoriach: Mix Use Development, Commercial Renovation/Redevelopment oraz Development Marketing.

Łącznie w ramach projektów DOKI i MONTOWNIA powstanie 1 200 lokali, z czego na koniec grudnia 2021 roku 654 było w trakcie budowy, a 546 w przygotowaniu.



OSIEDLE PERSPEKTYWA, GDAŃSK

Wyróżniającym się, wieloetapowym projektem Grupy jest także **Osiedle Perspektywa**, położone w Śródmieściu Gdańska, w ramach którego powstanie łącznie ponad 650 lokali o podwyższonym standardzie. Zabudowa osiedla będzie wkomponowana w okoliczną architekturę i będzie obejmowała kameralne wille miejskie, kamienice oraz budynki wielorodzinne w głębi osiedla.

Euro Styl S.A. posiada w swojej ofercie także projekty z segmentu popularnego, takie jak **Osiedle Beauforta**, w ramach którego powstanie ponad 1 000 lokali. O sukcesie sprzedażowym Osiedla Beauforta zdecydowały przede wszystkim rozległe, ogólnodostępne tereny rekreacyjne, kameralna architektura oraz bogata infrastruktura okolicy.

Odpowiadając na zainteresowanie klientów, Euro Styl S.A. przygotowała w sąsiedztwie Osiedla Beauforta projekt **Konstelacja**, charakteryzujący się podwyższonym standardem. Łącznie w ramach Osiedla Konstelacja powstanie ponad 640 apartamentów, a rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu nastąpi w I kwartale 2022 roku.



OSIEDLE KOMEDY, WROCŁAW

Inwestycje Grupy we Wrocławiu są w większości bardziej kameralne, często jednoetapowe. Na tym tle wyróżnia się **Osiedle Komedy** - w pięciu etapach inwestycji, które łączy nowoczesna architektura z detalami nawiązującymi do twórczości Krzysztofa Komedy, wybitnego kompozytora i pianisty jazzowego, powstanie łącznie ponad 550 lokali.

W 2021 roku do Grupy Kapitałowej Dom Development dołączyła Sento S.A., działająca na terenie Krakowa. Według stanu na koniec roku, realizowała ona dwa etapy projektu **SenTOTU**, położonego na Górcie Narodowej, ze 190 lokalami. W przygotowaniu Sento S.A. posiadała kolejne 561 lokali w tej części Krakowa.



SENTOTU, KRAKÓW

Uzupełnieniem oferty we flagowych inwestycjach Grupy są mniejsze, często jednoetapowe projekty ze wszystkich segmentów rynku – od popularnego po luksusowe apartamenty, takie jak Rezydencja Stanisława Augusta i Apartamenty Służewiec w Warszawie, czy Apartamenty Ołtaszyn we Wrocławiu.

1.5 RYNKI GEOGRAFICZNE



ROZWAŻNA EKSPANSJA

Dom Development S.A. to od wielu lat niekwestionowany lider stołecznego rynku z 10% udziałem w sprzedaży. Warszawa jest dominującym centrum biznesowym i akademickim w Polsce, przyciągającym nowych mieszkańców zarówno z Polski, jak i z zagranicy. Rynek nieruchomości w stolicy charakteryzuje się najwyższymi cenami spośród krajowych metropolii. Ze względu na ograniczoną dostępność gruntów i ich skomplikowaną sytuację prawną, Warszawa jest jednocześnie rynkiem bardzo wymagającym. Dom Development S.A. od początku prowadzi działalność w Warszawie, gdzie posiada bardzo silną markę i know-how dający trwałą przewagę nad konkurencją.

Grupa jest obecna także we Wrocławiu, gdzie od 2008 roku organicznie rozwija swoją organizację. Dom Development Wrocław Sp. z o.o. jest aktualnie jednym z wiodących deweloperów w tej lokalizacji. Posiadane zasoby gruntów pod przyszłe projekty pozwalają oczekiwać wzrostu udziału Wrocławia w wynikach Grupy w nadchodzących latach.

Rok 2017 był przełomowy dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. – wraz z przejściem Euro Styl S.A., Grupa wkroczyła na rynek trójmiejski i skokowo zwiększyła skalę działalności. Sprawna organizacja, podobna kultura korporacyjna oraz spojrzenie na biznes

przesądziły o sukcesie tej akwizycji. Potwierdzeniem pomyślnej integracji było powołanie w skład Zarządu Dom Development S.A. Pana Mikołaja Konopki – Prezesa i współtwórcy Euro Styl S.A.

Dzięki akwizycji, Euro Styl S.A. zyskał ułatwiony dostęp do kapitału, który z powodzeniem wykorzystał. Trójmiejska spółka znacząco zwiększyła skalę działalności i potencjał realizacji przyszłych projektów, pozostając jednocześnie wysoce rentowną organizacją – w 2021 roku marża brutto ze sprzedaży Euro Styl S.A. wyniosła 34%.

W minionym roku Dom Development S.A. zrealizowała zapowiadane wcześniej plany ekspansji do Krakowa – drugiego po Warszawie rynku mieszkaniowego w Polsce. Ceniąc wartość lokalnego doświadczenia, Zarząd Spółki postanowił także w tym przypadku wejść na nowy rynek poprzez akwizycję – 1 lipca 2021 roku Dom Development S.A. nabyła za 35 mln zł 77% akcji Sento S.A. Dostrzegając potencjał w tym silnie rozdrobnionym rynku, we wrześniu Grupa podjęła negocjacje dotyczące nabycia spółek z Grupy BUMA, wiodącego krakowskiego dewelopera. Transakcja o wartości 209,5 mln zł została sfinalizowana w dniu 28 lutego 2022 roku, a w jej wyniku Grupa pozyskała sprawną organizację i zwiększyła swój potencjał w Krakowie o 1 370 lokali w przygotowaniu i 224 w realizacji.

TYLKO WYBRANE AGLOMERACJE

Grupa prowadzi działalność wyłącznie w wiodących aglomeracjach Polski o trwałych perspektywach wzrostu rynku mieszkaniowego, pozwalających na uzyskanie satysfakcjonujących marż. Siłę rynków, na których działa Grupa potwierdzają podstawowe wskaźniki makroekonomiczne, takie jak stopa bezrobocia, średni poziom płac, a także relatywnie wysokie średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym mieszkań.

Pogorszenie sytuacji na rynku pracy w Polsce w 2021 roku nie odbiło się zbyt mocno na rynkach działalności Grupy. Warszawa niezmiennie charakteryzuje się niedoborem pracowników, o czym świadczy stopa bezrobocia poniżej tzw. poziomu naturalnego, szacowanego na około 3-4%. Jedynie w Gdańsku, głównym ośrodku aglomeracji trójmiejskiej, ze stopą bezrobocia na poziomie 3,5%, rynek pracy znajdował się w równowadze.



Ceny transakcyjne w IV kw. 2021 r., źródło: NBP

Dane za grudzień 2021 r., źródło: GUS

Stan na 31.12.2021 r., źródło: GUS

1.6 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU

2021 rok był bardzo udany dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. Po raz pierwszy w 25-letniej historii, sprzedaż Grupy przekroczyła 4 tysiące lokali. Jest to wynik szczególnie, zważywszy na fakt, że wzrostowi wolumenu sprzedaży o 8% towarzyszył wzrost jej wartości netto aż o 21%, do poziomu 2 575 mln. zł.

W 2021 roku Grupa kontynuowała strategię dywersyfikacji geograficznej poprzez wzrost udziału Trójmiasta i Wrocławia oraz rozpoczęcie działalności, z dniem 1 lipca 2021 roku, w Krakowie.

Dom Development S.A. od wielu lat jest niekwestionowanym liderem na rynku warszawskim, gdzie utrzymuje udział przekraczający 10%.

W 2021 roku Grupa, z 10% udziałem, utrzymała wiodącą pozycję także na trójmiejskim rynku. W ciągu 4 lat od włączenia do Grupy, Euro Styl S.A. istotnie zwiększyła potencjał i skalę działalności, trwale umacniając swoją pozycję na lokalnym rynku.

Także Dom Development Wrocław Sp. z o.o. kończy 2021 rok w czołówce lokalnych deweloperów z 5% udziałem w rynku.

Zarząd Spółki kładzie szczególny nacisk na maksymalizację rentowności działalności. W sytuacji przewagi popytu nad

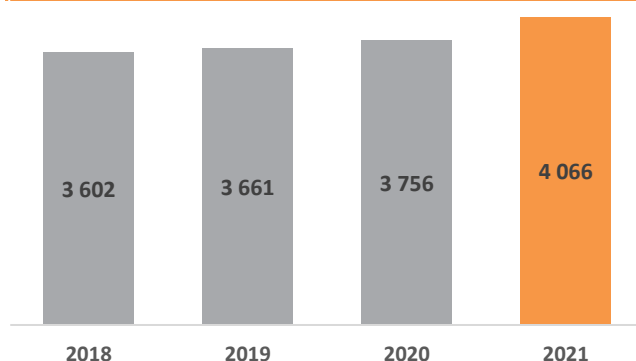
podażą rynkową, spółki wchodzące w skład Grupy koncentrowały się na efektywnym uzupełnianiu oferty oraz bilansowaniu tempa sprzedaży i uzyskiwanych cen.

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 2021 roku osiągnęła wartość 667 tys. zł, tj. o 12% wyższą niż rok wcześniej. Spośród rynków Grupy, Warszawa charakteryzowała się najwyższą średnią wartością transakcji - 774 tys. zł, tj. o 13% więcej niż rok wcześniej. Natomiast najwyższą roczną dynamikę w tym zakresie odnotował trójmiejski Euro Styl, gdzie średnia wartość transakcji wzrosła o 25% do poziomu 568 tys. zł w 2021 roku.

Około 50% transakcji sprzedaży zawartych przez spółki z Grupy w 2021 roku to transakcje gotówkowe, bez wsparcia kredytem hipotecznym.

SPRZEDAŻ NETTO LOKALI (SZT.)

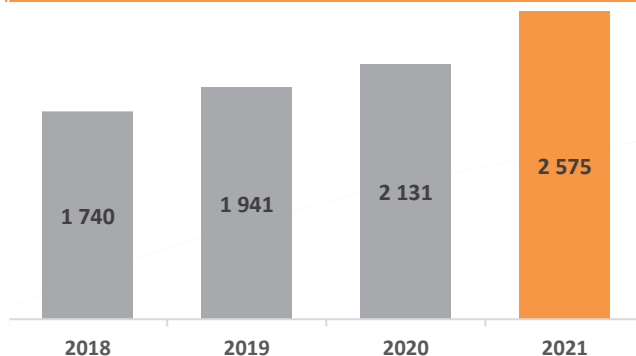


Dom Development S.A. sprzedała w Warszawie w 2021 roku 2 165 lokali netto (z uwzględnieniem rezygnacji), tj. o 7% mniej niż rok wcześniej. Jednocześnie, realizując strategię maksymalizacji marży, Spółka zwiększyła wartość sprzedaży netto o 4% do poziomu 1 577 mln zł.

Trójmiejski Euro Styl S.A. sprzedał w 2021 roku 1 263 lokale netto, tj. o 24% więcej niż rok wcześniej. Wartość netto sprzedaży Grupy na tym rynku wzrosła natomiast o 59% do 696 mln zł. W strukturze sprzedaży Euro Stylu dominowały wieloetapowe projekty, tworzące wysokiej jakości tkankę miejską, takie jak: DOKI i Montownia, Osiedle Beauforta, Perspektywa oraz Zielony Południk.

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. odnotował rekordową w swojej historii sprzedaż na poziomie

WARTOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI (PLN m)



OFERTA GRUPY

W 2021 roku oferta mieszkań znajdowała się pod silną presją – podaż nie nadążała za silnym popytem. W ocenie Zarządu Spółki, Grupa Dom Development sprostała wyzwaniu, zwiększając wolumen sprzedaży jednocześnie utrzymując poziom oferty. W minionym roku Grupa rozpoczęła sprzedaż mieszkań w 10 nowych lokalizacjach na terenie 4 aglomeracji.

Dzięki dużemu różnicowaniu oraz dobremu dopasowaniu wielkości i rozkładów mieszkań do potrzeb klientów, tempo rotacji oferty było bardzo wysokie – poziom oferty zarówno na początku, jak i na koniec 2021 roku odpowiadał około 64% sprzedaży zrealizowanej w tym okresie.

SPRZEDAŻ W PODZIALE NA RYNKI	2021	2020	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	2 165	2 340	(7%)
Trójmiasto Euro Styl S.A.	1 263	1 015	+24%
Wrocław Dom Development Wrocław sp. z o.o.	519	401	+29%
Kraków Sento S.A. (01.07.-31.12.2021)	119	-	-
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	4 066	3 756	+8%

519 lokali (+29% r/r) zwiększając jednocześnie wartość netto sprzedaży o 34% do poziomu 230 mln zł.

Od 1 lipca 2021 roku Grupa prowadziła działalność także na terenie Krakowa. W II półroczu 2021 roku Sento S.A., w której Spółka nabyła 77% udziałów, sprzedała 119 lokali wobec 117 lokali sprzedanych w całym 2020 roku.

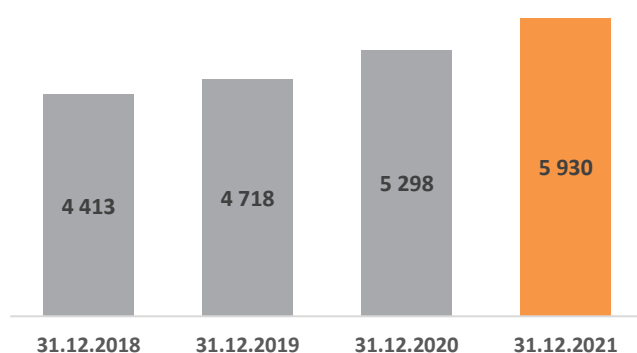
Zarząd Spółki widzi duży potencjał w rynku krakowskim i należy oczekiwać wzrostu jego udziału w działalności Grupy w nadchodzących latach. Motorem wzrostu Grupy na tym rynku będzie w szczególności sfinalizowana w lutym 2022 roku akwizycja spółek z Grupy BUMA, wiodącego krakowskiego dewelopera, z 261 lokalami sprzedanymi w 2021 roku. Łącznie Grupa BUMA i Sento S.A. sprzedały w minionym roku ponad 500 lokali.

WARTOŚĆ SPRZEDAŻY NETTO (mln PLN)	2021	2020	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 577	1 521	+4%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	696	438	+59%
Wrocław Dom Development Wrocław sp. z o.o.	230	172	+34%
Kraków Sento S.A. (01.07.-31.12.2021)	72	-	-
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	2 575	2 131	+21%

LOKALE W OFERCIE	2021	2020	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 161	1 051	+10%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	753	1 017	(26)%
Wrocław Dom Development Wrocław sp. z o.o.	457	414	+10%
Kraków Sento S.A.	109	-	-
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	2 480	2 482	-

Stan na 31 grudnia

LOKALE W BUDOWIE



Grupa kończy 2021 rok z rekordową skalą realizowanych inwestycji. 5 930 lokali w budowie, z czego ponad 3 800 zostało już sprzedanych, stanowi o potencjale przyszłych wyników.

W ocenie Zarządu Spółki, wzrost skali realizowanych inwestycji Grupy o 12% to bardzo duży sukces, zwłaszcza biorąc pod uwagę nasilenie trudności w uzyskiwaniu pozwoleń administracyjnych oraz ograniczoną dostępność gruntów inwestycyjnych. Mimo rekordowej skali, wszystkie budowy postępowały zgodnie z harmonogramem i założonym budżetem.

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

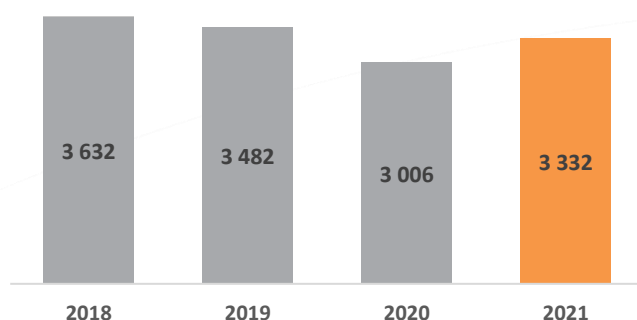
LOKALE W BUDOWIE	2021	2020	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	2 584	2 433	+6%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	2 283	2 044	+12%
Wrocław Dom Development Wrocław sp. z o.o.	873	821	+6%
Kraków Sento S.A.	190	-	-
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	5 930	5 298	+12%

Stan na 31 grudnia

i zgodnie z wysokimi standardami Grupy, w konkurencyjnej cenie, jednocześnie utrzymując rentowność prowadzonej działalności.

W Warszawie, w której trudności administracyjne oraz sytuacja na rynku gruntów była najbardziej skomplikowana spośród wszystkich polskich aglomeracji, Dom Development S.A. zwiększyła skalę działalności o 6%. Wzrost liczby mieszkań budowanych w Trójmieście oraz potencjał realizacji kolejnych projektów pozwalają oczekiwać, że w nadchodzących kwartałach Euro Styl S.A. utrzyma pozycję lidera rynku trójmiejskiego. Także we Wrocławiu Grupa umocniła swoją pozycję i zwiększyła skalę realizowanych inwestycji. W Krakowie Grupa na koniec 2021 roku posiadała jeden projekt w realizacji. W 2022 roku należy oczekiwać istotnego wzrostu skali działania na tym rynku.

PRZEKAZANIA LOKALI (SZT.)



Przekazania gotowych lokali są kluczowym czynnikiem kształtującym wyniki Spółki i Grupy. Terminowa realizacja budów w 2021 roku przełożyła się na ilość przekazanych mieszkań do klientów zgodną z oczekiwaniami Zarządu. Wzrost dywersyfikacji działalności Grupy znalazł swoje odzwierciedlenie przełożył się także na strukturę przekazanych – Spółka utrzymała wolumen mieszkań oddanych klientom na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku, zaś Euro Styl S.A. i Dom Development Wrocław Sp. z o.o. zwiększyły skalę przekazanych odpowiednio o 18% i 25%.

Na wyniki Spółki i Grupy w 2021 roku miały wpływ w szczególności przekazania w warszawskich projektach o podwyższonym standardzie: Marina Mokotów

PRZEKAZANIA LOKALI (SZT.)	2021	2020	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 798	1 807	-
Trójmiasto Euro Styl S.A.	972	824	+18%
Wrocław Dom Development Wrocław sp. z o.o.	470	375	+25%
Kraków Sento S.A. (01.07.-31.12.2021)	92	-	-
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	3 332	3 006	+11%

(208 lokali), Żoliborz Artystyczny (244 lokale) oraz Apartamenty Ogrodowa (157 lokali).

Wolumen przekazanych jest ściśle związany z harmonogramami realizacji projektów. W minionym roku Grupa zakończyła budowę 34 projektów z 3 274 lokalami. 2022 rok Grupa rozpoczyna z rekordowym potencjałem przekazanych – 5 030 lokali sprzedanych o wartości 3 003 mln zł. Spośród nich 1 192 to lokale gotowe, a budowa 2 745 zakończy się w 2022 roku. Dodatkowo, w ofercie na dzień 31 grudnia 2021 roku znajdowało się 878 lokali już gotowych lub których budowa zakończy się w ciągu 12 miesięcy.

BANK ZIEMI

Bank ziemi Grupy to grunty pod inwestycje będące w przygotowaniu. Lokale planowane do wybudowania na działkach już zakupionych oraz kontrolowanych wraz z lokalami w budowie stanowią o potencjale wyników Spółki i Grupy w nadchodzących latach. W ocenie Zarządu, banki ziemi spółek deweloperskich wchodzących w skład Grupy jest adekwatny do zamierzeń inwestycyjnych zarówno pod względem wielkości, jak i struktury. Szacuje się, że bank ziemi dewelopera powinien się kształtować na poziomie około 3-4 letniej sprzedaży.

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. Dzięki takiej strategii zakupowej, Spółka jest w stanie w szybkim tempie od finalizacji zakupu gruntu wprowadzać inwestycje do realizacji. W 2021 roku taka sytuacja miała miejsce np. w przypadku Apartamentów Służewiec, Osiedla Urbino, Boksterska 71, Domu na Służewcu, czy kolejnych etapów Dzielnicy Mieszkaniowej Metro

LOKALE W BANKU ZIEMI – GRUNTY KUPIONE I KONTROLOWANE	2021	2020	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	9 329	7 544	+24%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	5 200	5 545	(6)%
Wrocław Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 729	1 577	+10%
Kraków Sento S.A.	727	-	-
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	16 985	14 666	+16%
Stan na 31 grudnia			

Zachód, które w ciągu jednego kwartału od zakupu zostały wprowadzone do oferty.

Trójmiasto i Wrocław są relatywnie łatwiejszymi rynkami pod względem zabezpieczania gruntów pod przyszłe inwestycje. Bank ziemi Euro Styl S.A., zgodnie z założeniami Zarządu, zmniejszył się o 6% w minionym roku, jednak był to efekt zbudowania relatywnie dużego potencjału w poprzednich latach. Aktualnie Grupa posiada wysokiej jakości bank ziemi w Trójmieście, który w opinii Zarządu Spółki umożliwi Euro Styl S.A. utrzymanie pozycji lidera na tym rynku w najbliższych latach.

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. w 2021 roku zwiększył swój bank ziemi o 10%. Spółka zabezpieczyła grunty o potencjale wybudowania ponad 630 mieszkań w czterech lokalizacjach, które pomogą w nadchodzących latach zwiększyć skalę działalności Grupy we Wrocławiu.

1.7 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA 2021 ROKU

ROZPOCZĘCIE DZIAŁALNOŚCI W KRAKOWIE

W dniu 12 marca 2021 roku Zarząd Dom Development S.A. podjął decyzję o rozpoczęciu działalności w Krakowie poprzez nabycie większościowego pakietu akcji w Sento S.A., dewelopera mieszkaniowego z wieloletnim doświadczeniem na lokalnym rynku. Transakcja nabycia 77% akcji Sento S.A. za cenę 35 379 tys. zł została sfinalizowana w dniu 1 lipca 2021 roku. Pozostałe 23% akcji spółki pozostały pod kontrolą osób nią zarządzających.

Zarząd Spółki wysoko ocenia potencjał Krakowa, uznawanego za drugi po Warszawie rynek mieszkaniowy zarówno pod względem cen, jak i wolumenu transakcji. Co charakterystyczne, mimo tak dużej skali, lokalna działalność deweloperska charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem i brakiem zdecydowanego lidera.

Mając na względzie potencjał konsolidacji krakowskiego rynku, zasoby finansowe i doświadczenie Grupy, Zarząd Spółki postanowił o przystąpieniu do kolejnej akwizycji na tym rynku. 7 września 2021 roku, Grupa uzyskała wyłączność na prowadzenie negocjacji w przedmiocie nabycia spółek z Grupy BUMA, jednego z wiodących krakowskich deweloperów. Transakcja została sfinalizowana w dniu 28 lutego 2022 roku.

Sprzedaż Grupy na rynku krakowskim w minionym roku, tj. sprzedaż Sento S.A. w drugim półroczu 2021 roku wyniosła 119 lokali. Oceniając potencjał Grupy w tej lokalizacji należy jednak uwzględnić zarówno sprzedaż Sento S.A. w całym roku, która wyniosła 245 lokali, jak i 261 lokali sprzedanych przez spółki z Grupy BUMA.

WYPŁATA REKORDOWEJ DYWIDENDY

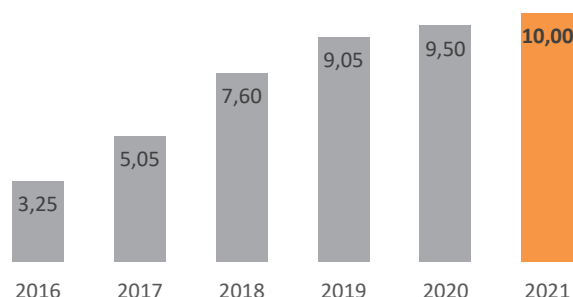
W 2021 roku Dom Development S.A. wypłaciła rekordową dywidendę w wysokości 10,00 zł na akcję. Łączna kwota wypłaty 253 984 tys. zł, tj. 84% skonsolidowanego zysku netto Grupy za 2020 rok i 96% zysku netto Spółki za 2020 rok. Stopa dywidendy w odniesieniu do kursu akcji Spółki z ostatniego dnia notowania z prawem do dywidendy wyniosła 6,6%.

Pozostała część zysku netto Spółki w kwocie 10 232 tys. zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Spółki.

Wypłata została zatwierdzona przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które przychyliło się do rekomendacji Zarządu Spółki.

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

DYWIDENDA WYPŁACONA NA AKCJĘ



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.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 12 maja 2021 roku Dom Development S.A. wyemitowała niezabezpieczone 5-letnie obligacje na okaziciela serii DOMDET5120526 o łącznej wartości nominalnej 110 mln zł. Oprocentowanie przedmiotowych obligacji wypłacane jest co pół roku i naliczane jest w oparciu o WIBOR 6M powiększony o 1,30 p.p. marży w ujęciu rocznym. W ocenie Zarządu Spółki ten rekordowo niski poziom oprocentowania obligacji odzwierciedla bardzo wysoką ocenę bezpieczeństwa Grupy i jej perspektyw, a także zaufanie instytucji

finansowych poparte historią kredytową Dom Development S.A.

Przedmiotowe obligacje zastąpiły w strukturze finansowania Spółki obligacje serii DOMDE6151121 o łącznej wartości 110 mln zł, przy czym część z nich - na łączną kwotę 32 076 tys. zł została wykupiona przez Spółkę w celu umorzenia w dniu 11 maja 2021 roku, zaś pozostałe obligacje tej serii o wartości nominalnej 77 924 tys. zł zostały wykupione w terminie, tj. 15 listopada 2021 roku.

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

1.8.1 CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE

SYTUACJA GOSPODARCZA I POLITYCZNA W REGIONIE W ZWIĄZKU Z WOJNĄ W UKRAINIE

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie. Spółka i jej podmioty zależne prowadzą działalność wyłącznie na terenie Polski. W ocenie Zarządu Spółki, wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. W związku z dużą zmiennością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny w Ukrainie na działalność Spółki i Grupy.

Efektom mobilizacji wojskowej w Ukrainie może być częściowy odpływ pracowników w branży budowlanej. Własne generalne wykonawstwo, bezpośrednie relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiające optymalizację wykorzystania zasobów sprawiają, że Grupa ma wszelkie środki by w nadchodzących kwartałach realizować założone cele, umacniając swoją pozycję

konkurencyjną. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wszystkie inwestycje Grupy postępowały zgodnie z planem lub wyprzedzały zakładany harmonogram.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych zamierzeń.

W ocenie Zarządu, Dom Development S.A. jest w relatywnie mocnej pozycji konkurencyjnej. Dzięki konsekwentnie realizowanej polityce silnego bilansu i niskiego zadłużenia netto, spółki z Grupy mogą ze spokojem prowadzić działalność i budować długofalowy potencjał wzrostu. Zarząd Spółki dostrzega dobre perspektywy rozwoju Grupy w Krakowie, czego wyrazem jest, dokonana w dniu 28 lutego 2022 roku, transakcja nabycia spółek z krakowskiej Grupy BUMA, skutkująca skokowym wzrostem potencjału na tym rynku.

POZIOM STÓP PROCENTOWYCH

Tradycyjnie przyjmuje się, że koniunktura na rynku mieszkaniowym jest odwrotnie skorelowana z poziomem stóp procentowych – niskie przyciągają kapitał na rynek nieruchomości i zwiększają dostępność kredytu, zaś wysoki poziom stóp działa na niego studząco.

Przez trzy kwartały minionego roku, stopa referencyjna NBP utrzymywała się na poziomie 0,10%, najniższym w historii. W październiku zakończył się jednak trwający od 2012 roku cykl obniżek stóp procentowych. Trzy podwyżki dokonane przez Radę Polityki Pieniężnej sprawiły, że na koniec 2021 roku stopa referencyjna wyniosła 1,75%, zaś WIBOR 3M kształtował się na poziomie 2,54%, zapowiadając kontynuację trendu zacieśniania polityki pieniężnej.

W ocenie Zarządu Spółki, podwyżki stóp procentowych były racjonalnym posunięciem, stabilizującym sytuację na bardzo rozgrzanym rynku mieszkaniowym. Przewaga popytu nad podażą i ucieczka kapitału na rynek nieruchomości w obawie przed rosnącą inflacją, stymulowały wzrost cen, które we wszystkich monitorowanych miastach osiągnęły w minionym roku historyczne maksima.

Rosnące stopy procentowe ograniczyły nieco aktywność klientów wspomagających się kredytem hipotecznym, zwłaszcza osób na granicy zdolności kredytowej, kupujących głównie mieszkania z segmentu popularnego.

Wciąż widoczny jest jednak popyt na mieszkania o podwyższonym standardzie, dominujące w ofercie Grupy. Zainteresowanie klientów w tym segmencie wynika z chęci ochrony zgromadzonego kapitału przed inflacją i niższej wrażliwości na wzrost kosztu kredytu.

W ocenie Zarządu Spółki, zacieśnianie polityki pieniężnej przez wzrost stóp procentowych będzie kontynuowane w 2022 roku, co zostało już w znacznej mierze uwzględnione w wartości WIBOR 3M, którego skala wzrostu istotnie przewyższała podwyżki stopy referencyjnej NBP.

Należy spodziewać się zmniejszenia popytu na mieszkania, co przy niedoborze podaży na rynkach Grupy powinno poskutkować stabilizacją cen przy nieznacznej korekcie wolumenu sprzedaży rynkowej. Można oczekiwać, że Dom Development S.A. i spółki z jej Grupy, dzięki ugruntowanej pozycji w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie, będą relatywnie odporne na spodziewane ochłodzenie koniunktury w branży.

INFLACJA

W minionym roku w wielu krajach inflacja istotnie przekroczyła oczekiwania. W Polsce ceny towarów i usług na przestrzeni 2021 roku wzrosły o 8,6%, a szczyt inflacji zapowiadany jest na rok 2022. Nieruchomości uznawane są za jedną z efektywniejszych form ochrony kapitału przed inflacją, więc w ocenie Zarządu Spółki oczekiwany dalszy spadek wartości pieniądza jest czynnikiem wspierającym popyt na mieszkania.

Wysoka inflacja i oprocentowanie lokat, rosnące znacznie wolniej niż stopy procentowe, skutkuje głęboko ujemnymi realnymi stopami procentowymi. W efekcie, wartość zgromadzonych oszczędności topnieje w tempie najwyższym od przeszło 20 lat – przy grudniowym odczycie inflacji na poziomie 8,6% r/r, średnie oprocentowanie nowych depozytów według NBP nie przekraczało 1%. Biorąc pod uwagę rekordowy poziom oszczędności gospodarstw domowych (depozyty osób fizycznych zwiększyły się o 6% r/r do 955 mld zł), można spodziewać się dalszego wzrostu udziału transakcji gotówkowych na rynku mieszkaniowym. Trend ten był widoczny już w 2021 roku – jeszcze w I kwartale transakcje finansowane środkami własnymi stanowiły 40% sprzedaży Grupy, zaś w IV kwartale ich udział wzrósł do 54%.

Inflacja wpływa także na stronę podażową działalności Grupy. Szacunki branżowe Grupy PSB mówią o 24% wzroście cen materiałów budowlanych na przestrzeni 2021 roku. Presja na wzrost kosztów wynikała także

z rosnących oczekiwań płacowych, napędzanych doniesieniami o inflacji.

Czynnikiem wpływającym na dalszy wzrost inflacji jest wojna w Ukrainie. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania trudno jednak oszacować skalę jej potencjalnego wpływu.

Dzięki własnemu generalnemu wykonawstwu, Grupa optymalizuje proces budowlany już od momentu planowania inwestycji, korzystać z efektu skali oraz zapewniać stałe zlecenia wysokiej jakości podwykonawcom, budując długofalowe relacje oparte na zaufaniu. Wszystkie te atuty istotnie zyskały na znaczeniu w minionym roku i można spodziewać się, że będą kluczowymi przewagami konkurencyjnymi w 2022 roku. W ocenie Zarządu Spółki będzie to okres, w którym rentowność wielu deweloperów może spaść z powodu presji kosztowej przekraczającej dynamikę cen. Taka sytuacja może mieć miejsce zwłaszcza w przypadku inwestycji z segmentu popularnego, gdzie wrażliwość cenowa nabywców jest największa, a popyt najsilniej reaguje na podwyżki stóp procentowych. Dzięki realizowanemu 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.

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 państw z najniższym bezrobociem.

Stopa bezrobocia w Polsce spadła z 6,2% w grudniu 2020 roku do 5,4% rok później. W miastach, w których Grupa prowadzi działalność, wciąż utrzymywała się na poziomie poniżej tzw. bezrobocia naturalnego. Tak duży popyt na pracę przy rosnącej inflacji przełożył się na presję płacową i wzrost średniego wynagrodzenia w Polsce na przestrzeni minionego roku o 11% do 6 644 zł w grudniu 2021 roku.

Istotnym czynnikiem wpływającym na decyzję o zakupie mieszkania, zwłaszcza w przypadku osób korzystających ze wsparcia kredytu hipotecznego, są oczekiwania co do stabilności zatrudnienia.

Miniony rok upłynął pod znakiem niedoboru pracowników – liczba wakatów była porównywalna z rekordowym 2018 rokiem. W efekcie poczucie stabilności zatrudnienia było wysokie, co potwierdzają statystyki. Od kwietnia 2020 roku, w związku z dynamiczną sytuacją wywołaną epidemią COVID-19, GUS monitorował, jaki odsetek osób pracujących obawia się utraty pracy. Statystyka ta utrzymywała się na względnie stabilnym poziomie w 2021 roku. W lutym i marcu najwięcej, bo 4,2% osób, na pytanie, czy obawiają się utraty pracy, odpowiedziało

„zdecydowanie tak”. Najmniej takich odpowiedzi udzielono w sierpniu – 1,5%, zaś w grudniu odsetek osób zdecydowanie obawiających się utraty pracy wyniósł 2,7%. Nastroje konsumentów, mierzone tzw. wskaźnikiem ufności konsumenckiej, po rekordowym 2019 roku, utrzymywały się na poziomie z lat 2013-2015.

W ocenie Zarządu Spółki, sytuacja na rynku pracy i nastroje konsumenckie mogą mieć kluczowe znaczenie dla popytu mieszkaniowego w 2022 roku, w szczególności w tzw. segmencie popularnym.

Epidemia COVID-19 przyniosła także zmiany w sposobie świadczenia pracy – wśród pracowników biurowych upowszechniła się praca zdalna. W ocenie Zarządu Spółki, zmiany te mogą wpłynąć na długofalowe upowszechnienie się tzw. modelu pracy hybrydowej – częściowo świadczonej zdalnie, a częściowo z biura. Ten trend przełożył się na zwiększone oczekiwania wobec jakości mieszkań i ich funkcjonalności. Spółka i Grupa z uwagą monitorują oczekiwania nabywców mieszkań, dostosowując do nich strukturę oferty. Wymiernym efektem tych starań jest zwiększenie w 2021 roku tempa rotacji oferty – mimo relatywnie niskiej liczby dostępnych mieszkań, w 2021 roku sprzedaż Grupy wzrosła.

DECYZJE ADMINISTRACYJNE

Specyfika projektów deweloperskich wymaga od Grupy uzyskania szeregu pozwoleń, zgód i uzgodnień na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wstrząsów decyzji już uzyskanych (w tym na skutek wnoszonych środków zaskarżenia pozostających bez konsekwencji dla skarżących), czy wręcz ich nie uzyskania, co wpływa na zdolność prowadzenia i terminowego zakończenia realizowanych oraz planowanych projektów.

W minionym roku widoczne było wydłużenie czasu oczekiwania na decyzje niezbędne do realizacji inwestycji w głównych aglomeracjach kraju, co skutecznie ograniczało podaż rynkową. Szczególnie wymagającym rynkiem w zakresie trudności realizacji projektów deweloperskich tradycyjnie już była Warszawa.

W ocenie Zarządu Spółki należy spodziewać się kontynuacji tego niekorzystnego z punktu widzenia deweloperów oraz ich klientów zjawiska. Spółki z Grupy mitygują ryzyko związane z opóźnieniem w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych koniecznych do realizacji inwestycji poprzez utrzymywanie wysokiej jakości banku ziemi na poziomie około 3-letniej sprzedaży na każdym z rynków Grupy.

W Warszawie, gdzie już od wielu lat utrudnienia w realizacji inwestycji są najbardziej dotkliwe, Spółka utrzymuje wysokiej jakości, zdyswersyfikowany bank ziemi, na nieco wyższym poziomie, odpowiadającym ponad 4-letniej sprzedaży Dom Development S.A. Jest to świadoma strategia Zarządu mająca na celu zabezpieczenie płynnego uzupełniania oferty Spółki na tym najbardziej wymagającym, ale i dochodowym rynku w Polsce.

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. Brak zadłużenia netto, wysoki stan gotówki oraz wysoka wiarygodność Spółki w oczach instytucji finansowych, która umożliwiła w minionym roku emisję obligacji o rekordowo niskiej marży, są źródłem przewagi konkurencyjnej Grupy i komfortu niezakłóconej realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. dysponowała

648 mln zł środków pieniężnych oraz 414 mln zł dostępnych linii kredytowych. Przy zadłużeniu odsetkowym na poziomie 393 mln zł, z czego jedynie 51 mln zł to dług krótkoterminowy, Grupa posiadała 255 mln zł gotówki netto. Te wartości potwierdzają siłę bilansu Grupy, od wielu lat wyróżniającą ją na tle sektora.

Dostępność kapitału jest czynnikiem wpływającym istotnie także na popyt na mieszkania. Rosnące stopy procentowe przekładają się na ograniczenie dostępności kredytu, co może negatywnie wpłynąć na popyt na rynku mieszkaniowym, zwłaszcza w tzw. segmencie popularnym. Ryzyko to dotyczy całego rynku deweloperskiego, przy czym w ocenie Zarządu Spółki, Grupa jest na nie narażona w relatywnie niewielkim stopniu, ze względu na dominację mieszkań o podwyższonym standardzie w strukturze jej oferty.

STOPA WZROSTU GOSPODARCZEGO

Rynek mieszkaniowy jest uznawany za cykliczną gałąź gospodarki i tradycyjnie uznaje się, że koniunktura w branży deweloperskiej jest wysoce skorelowana z dynamiką produktu krajowego brutto (PKB).

Zgodnie ze wstępnymi szacunkami GUS, PKB Polski w 2021 roku wzrósł realnie o 5,7% wobec spadku o 2,5% rok wcześniej. W samym IV kwartale minionego roku PKB Polski wzrósł o 7,7%, najwięcej w całej Unii Europejskiej.

Gospodarka Polski okazała się relatywnie odporna na spowolnienie wynikające z epidemii COVID. Solidne fundamenty przekładają się na prognozy ekonomistów zakładające kontynuację silnego wzrostu PKB w nadchodzących kwartałach.

Czynnikami utrudniającymi ocenę perspektyw sytuacji ekonomicznej w kraju jest duża zmienność spowodowana wojną w Ukrainie, która oddziałuje zarówno na rynki finansowe, jak i realną gospodarkę Polski.

REGULACJE PRAWNE

Potencjalne przyszłe zmiany w prawie stanowią ryzyko mogące bezpośrednio lub pośrednio wpłynąć na działalność spółek z Grupy i osiągnięte przez nie wyniki. Wśród tego typu ryzyk należy wskazać zmiany wynikające

z nowelizacji tzw. Ustawy Deweloperskiej, w tym w szczególności wprowadzenie obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Wpłaty w wysokości do 1% wartości mieszkania będą

obowiązkowe dla inwestycji wprowadzonych do sprzedaży po 30 czerwca 2022 roku. Zarząd Spółki ocenia jednak, że negatywny wpływ takiego obowiązku może odbić się na działalności i wynikach Grupy w relatywnie mniejszym stopniu niż w przypadku mniejszych deweloperów. Przewaga Grupy wynika przede wszystkim z jej komfortowej sytuacji płynnościowej oraz prowadzenia działalności na rynkach charakteryzujących się wysokimi marżami i kierowania oferty do nabywców o relatywnie niskiej elastyczności cenowej.

Potencjalnym ryzykiem wynikającym z regulacji prawnych jest także nowelizacja warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, nowa treść Rozporządzenia nie została jeszcze przyjęta, jednak

opierając się o zapisy projektu przedstawionego do konsultacji, Zarząd Spółki identyfikuje potencjalne ryzyko wzrostu kosztów budowy. Zmianami generującymi potencjalny wzrost kosztów są przede wszystkim kwestie nasłonecznienia mieszkań, w tym likwidacja wyjątku od wymogów w przypadku kawalerek, a także regulacje w zakresie rozmieszczenia miejsc parkingowych w garażach podziemnych.

Kluczowym dla Grupy działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich w oparciu o wypracowane w Grupie modele inwestycyjne i procedury decyzyjne, których przestrzeganie jest przedmiotem szczególnej uwagi Zarządu Spółki.

1.8.2 CZYNNIKI WEWNĘTRZNE

ZARZĄDZANIE GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

Począwszy od 2017 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. istotnie się rozwinęła. W tym okresie Grupa zwiększyła zasięg geograficzny o Trójmiasto i Kraków, rozszerzyła działalność o generalne wykonawstwo inwestycji oraz zrealizowała plany dotyczące dywersyfikacji działalności, czego potwierdzeniem jest istotny wzrost udziału podmiotów zależnych Spółki w wynikach operacyjnych i finansowych Grupy. Zarząd Spółki podjął szeroko zakrojone działania w celu optymalizacji zarządzania Grupą Kapitałową i stworzenia ram systemowych dla dalszego rozwoju – zarówno organicznego, jak i poprzez ewentualne przejęcia kolejnych podmiotów.

Dokonana w 2017 roku akwizycja Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., rozbudowanej organizacji prowadzącej działalność deweloperską na terenie Trójmiasta oraz generalne wykonawstwo swoich projektów, wymagała ujednolicenia procesów, struktur organizacyjnych i systemów, a także wypracowania efektywnych kanałów komunikacji i obiegu informacji. Realizacja tego pracochłonnego i skomplikowanego zadania przebiegła pomyślnie, a Spółka zyskała bezcenną wiedzę i doświadczenie w budowaniu wartości dodanej poprzez akwizycje.

Korzystając z doświadczeń w zakresie ekspansji przez akwizycję, w lipcu 2021 roku Spółka nabyła pakiet kontrolny akcji w Sento S.A., krakowskiego dewelopera mieszkaniowego. Duży potencjał stolicy Małopolski skłonił

Zarząd Spółki do podjęcia we wrześniu 2021 roku negocjacji warunków nabycia spółek z Grupy BUMA. Transakcja została sfinalizowana w lutym 2022 roku.

Wraz z przejęciem Euro Styl S.A., Grupa zyskała własną spółkę generalnego wykonawstwa – Euro Styl Construction Sp. z o.o. W kolejnym roku Zarząd podjął strategiczną decyzję o rozwoju własnej spółki generalnego wykonawstwa prowadzącej działalność na rynku warszawskim i wrocławskim. Dom Construction Sp. z o.o., dzięki doświadczonemu zespołowi i efektywnemu zarządzaniu to bardzo dobrze zorganizowana firma wykonawcza, która z sukcesem godzi intensywny wzrost skali działalności z wysoką jakością i efektywnością kosztową – oferując ceny na konkurencyjnym poziomie i osiągając atrakcyjną na tle branży rentowność. W 2021 roku do grona generalnych wykonawców Grupy dołączył Nestobud Sp. z o.o., spółka zależna Sento S.A.

Zmiany, które miały miejsce w ostatnich latach są źródłem wyzwań związanych z efektywnym zarządzaniem Grupą oraz utrzymaniem elastyczności organizacji, niezbędnej do szybkiego reagowania na zmiany w otoczeniu konkurencyjnym. Główne zagrożenie to przede wszystkim utrudniony proces decyzyjny. Zarząd Spółki jest świadomy istnienia tego typu ryzyk i dokłada wszelkich starań, aby je ograniczyć, m.in. poprzez jasny podział obszarów decyzyjności na poszczególnych szczeblach organizacji oraz wdrożenie systemów informatycznych wspierających raportowanie zarządcze i obieg informacji w Grupie.

KAPITAŁ LUDZKI

Projekty deweloperskie to przedsięwzięcia o unikalnym charakterze i długim horyzoncie czasowym. W związku z tym, kluczową przewagą w tej branży jest know-how, którego głównym źródłem są doświadczeni pracownicy.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. szczyci się niską rotacją pracowników i długoletnią współpracą z wieloma kontrahentami. Dzięki temu, Grupa jest w stanie osiągać ponadprzeciętne wyniki na każdym z etapów procesu

inwestycyjnego – od zakupu wysokiej jakości gruntów, przez wysokiej jakości projekt oraz terminową i efektywną kosztowo budowę, aż po relacje z klientami, którzy stają się jej ambasadorami.

Zarząd Spółki mityguje ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników poprzez programy motywacyjne obejmujące wszystkich pracowników spółek wchodzących w skład Grupy oraz rozwój kompetencji menedżerskich i wiedzy eksperckiej pracowników szczebla operacyjnego.

RYNKI DZIAŁALNOŚCI

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. w 2021 roku prowadziła działalność na czterech rynkach: w Warszawie, Trójmieście, Krakowie i Wrocławiu. Wybór tych aglomeracji nie był przypadkowy – w ocenie Zarządu Spółki tylko największe miasta w Polsce pozwalają na uzyskanie adekwatnej do skali Grupy wielkości sprzedaży w połączeniu z satysfakcjonującym poziomem marży. Zgodnie z wcześniejszymi deklaracjami, Zarząd Spółki realizował w minionym roku strategię dywersyfikacji działalności Grupy, rozszerzając działalność o rynek krakowski oraz zwiększając istotnie skalę i potencjał spółek Euro Styl S.A. oraz Dom Development Wrocław Sp. z o.o.

Dzięki dokonanej w minionym roku ekspansji na rynek krakowski, Grupa prowadzi działalność w czterech największych rynkach mieszkaniowych w Polsce. Zarząd

Spółki zamierza kontynuować strategię dywersyfikacji działalności, w szczególności poprzez skokowy wzrost zaangażowania na rynku krakowskim. Szybki rozwój w stolicy Małopolski będzie możliwy przede wszystkim dzięki sfinalizowanemu w lutym 2022 roku nabyciu spółek z Grupy BUMA – jednego z wiodących lokalnych deweloperów.

W ocenie Zarządu Spółki dywersyfikacja działalności Grupy i wzrost udziału podmiotów zależnych w strukturze jej sprzedaży i wynikach finansowych jest efektywną strategią budowania wartości Grupy i będzie ona kontynuowana w latach kolejnych. Celem Zarządu Dom Development S.A. jest jednocześnie utrzymanie pozycji lidera rynku warszawskiego, który jest obecnie najbardziej perspektywicznym i dochodowym rynkiem mieszkaniowym w Polsce.

POZYSKIWANIE GRUNTÓW POD INWESTYCJE

Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest jej zdolność do ciągłego, sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Ograniczona podaż działek w atrakcyjnych lokalizacjach i o uregulowanej sytuacji prawnej sprawia, że umiejętność pozyskiwania nowych gruntów stanowi istotne źródło przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim.

W 2021 roku rynkowa podaż nowych mieszkań zmniejszyła się przede wszystkim przez trudności w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych oraz wysokie ceny i niską dostępność gruntów. Spośród czterech rynków, na których działa Grupa, najtrudniejsza sytuacja

miała miejsce w Warszawie. Mimo tych przeszkód, rozbudowała bank ziemi na koniec 2021 roku został rozbudowany do rekordowego poziomu niemal 17 tysięcy lokali na koniec 2021 roku.

Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje, dzięki czemu Grupa na każdym ze swoich rynków posiada rozbudowany i urozmaicony bank ziemi zabezpieczający jej działalność i umożliwiający płynne uzupełnianie oferty co najmniej przez najbliższe trzy lata. Sukces w zabezpieczaniu banku ziemi pod nowe projekty opiera się przede wszystkim na doświadczeniu pracowników Grupy oraz znacznych zasobach gotówki umożliwiających szybką finalizację nawet bardzo dużych transakcji.

RELACJE Z KONTRAHENTAMI

Jakość i terminowość realizacji projektów to podstawa w budowaniu zaufania klientów. Grupa charakteryzuje się wyśrubowanymi standardami działania i takie ma też oczekiwania wobec swoich kontrahentów. Jesteśmy wymagającym, lecz jednocześnie słownym i wiarygodnym partnerem biznesowym. Dzięki długofalowym relacjom z podwykonawcami Grupa jako jedna z nielicznych na rynku deweloperskim była w stanie terminowo realizować

swoje budowy nawet w czasie dotkliwego niedoboru siły roboczej w latach 2017 i 2018.

To relacyjne podejście do współpracy z podmiotami zewnętrznymi zwiększa efektywność operacyjną Grupy – działając w oparciu o sprawdzone procedury, z wiarygodnymi kontrahentami, ogranicza ryzyko opóźnień, dodatkowych kosztów oraz strat wizerunkowych spowodowanych problemami z jakością.

W związku ze spodziewanym częściowym odpływem pracowników budowlanych, spowodowanym wojną w Ukrainie, Zarząd Spółki liczy się z ograniczoną dostępnością podwykonawców. W tej sytuacji jeszcze

większe znaczenie mają relacje z kontrahentami nawiązane w toku długotrwałej współpracy oraz możliwości Grupy w zakresie zapewnienia płynności zleceń dzięki skali prowadzonej działalności.

SATYSFAKCJA KLIENTÓW

Decyzja o zakupie mieszkania niejednokrotnie jest przełomowym momentem w życiu wielu osób, któremu towarzyszy wiele emocji. Mając tego świadomość, pracownicy spółek z Grupy dokładają wszelkich starań, aby proces ten odbywał się w komfortowych warunkach, a satysfakcja z zakupu była wysoka i trwała.

Polski rynek nieruchomości dojrzeva i można zaobserwować rynek tzw. drugich i trzecich mieszkań – kolejne zakupy związane ze zmianą sytuacji życiowej, a także zakupy inwestycyjne. Ta zmiana powoduje, że na znaczeniu zyskuje marka dewelopera. Siłą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., znajdującą odzwierciedlenie nie tylko w wolumenach sprzedaży, ale także niższej elastyczności cenowej nabywców, jest opinia firmy godnej zaufania, na którą składają się lata rzetelnej realizacji zobowiązań wobec klientów.

Waga ryzyka reputacyjnego w firmie deweloperskiej jest relatywnie wysoka – decydując się na zakup mieszkania, wiele osób korzysta z opinii znajomych oraz recenzji

zamieszczonych w internecie. Spółki z Grupy uważnie monitorują i analizują poziom satysfakcji klientów zarówno na poziomie ogólnym, jak i bardziej szczegółowym – w rozbiciu na poszczególne obszary i projekty, wykorzystując tzw. NPS – Net Promoter Score. Jest to wskaźnik stosowany w różnych branżach, który może przyjmować wartości od -100 do 100.

W 2021 roku Grupa odnotowała najwyższy w historii pomiarów poziom NPS, który wyniósł 70 pkt. Dla porównania, na znacznie dojrzałym rynku brytyjskim, średnia wartość tego wskaźnika dla sektora wyniosła 42 pkt (zgodnie z raportem opublikowanym w marcu 2021 r. przez Home Builders Federation).

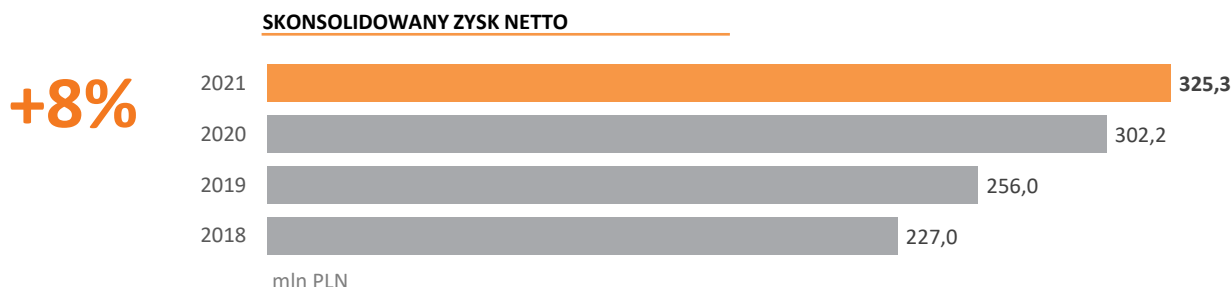
Dzięki uważnemu monitorowaniu opinii i poziomowi satysfakcji nabywców mieszkań, Grupa jest w stanie coraz lepiej odpowiadać na potrzeby klientów. Informacja zwrotna na temat naszych inwestycji jest uważnie analizowana i wykorzystywana przy kreowaniu kolejnych projektów Grupy.

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.



2021 rok był rekordowy dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. pod względem wyników finansowych. W ostatnich latach Grupa sukcesywnie poprawiała swoje wyniki finansowe oraz rentowność. Wysokiej jakości projekty, efektywna polityka sprzedażowa i terminowa realizacja inwestycji zaowocowały 5% wzrostem skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży, które osiągnęły wartość 1 897,5 mln zł.

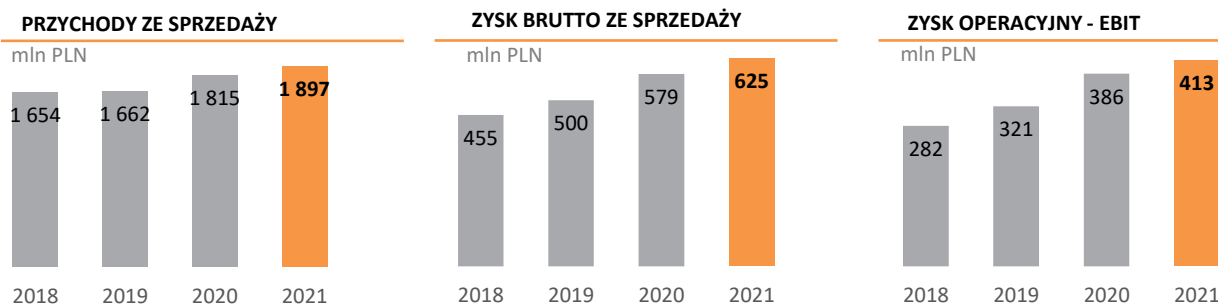
W minionym roku, mimo silnej presji na wzrost kosztów budowy, Grupa kontynuowała strategię maksymalizacji marży i odnotowała wzrost rentowności brutto na poziomie zysku brutto ze sprzedaży do poziomu 32,9% z 31,9% w 2020 roku. Realizacja inwestycji poprzez generalnych wykonawców wchodzących w skład Grupy, usprawniła zarządzanie kosztami budowy, dzięki czemu jej skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży rósł szybciej niż przychody, tj. o 8% w porównaniu do 2020 roku wobec 5% dynamiki przychodów.

W 2021 roku Grupa istotnie zwiększyła skalę realizowanych inwestycji i zgodnie z planem rozszerzyła działalność o rynek krakowski. Spowodowało to wzrost kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu odpowiednio o 9%

i 14% w porównaniu do poprzedniego roku. W ocenie Zarządu Spółki, wzrosty te są uzasadnione zarówno ze względu na pomyślną realizację zamierzeń inwestycyjnych w 2021 roku, jak i presję inflacyjną, narastającą w całej polskiej gospodarce na przestrzeni minionego roku.

Wynik z działalności operacyjnej Grupy w 2021 roku wyniósł 413 mln zł, o 7% więcej niż rok wcześniej. Grupa kładzie duży nacisk na efektywność zarządzania, dzięki czemu marża zysku na działalności operacyjnej wzrosła w 2021 roku do poziomu 22%. W ocenie Zarządu Spółki poziom ten jest bardzo satysfakcjonujący i potwierdza skuteczność modelu biznesowego Grupy.

W minionym roku Grupa wypracowała rekordowy skonsolidowany zysk netto na poziomie 325,3 mln zł, tj. 12,89 zł na jedną akcję. Jest to efekt rekordowych wyników z działalności operacyjnej, przy zachowaniu salda z działalności finansowej na stałym poziomie i konserwatywnej polityki podatkowej. Zarząd Spółki pragnie jednocześnie odnotować, że ten rekordowy wynik idzie w parze z historycznie wysokim potencjałem sprzedaży do rozpoznania.



W ocenie Zarządu Spółki wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2021 roku były bardzo dobre i wynikały z umiejętnego wykorzystania możliwości stwarzanych przez otoczenie rynkowe.

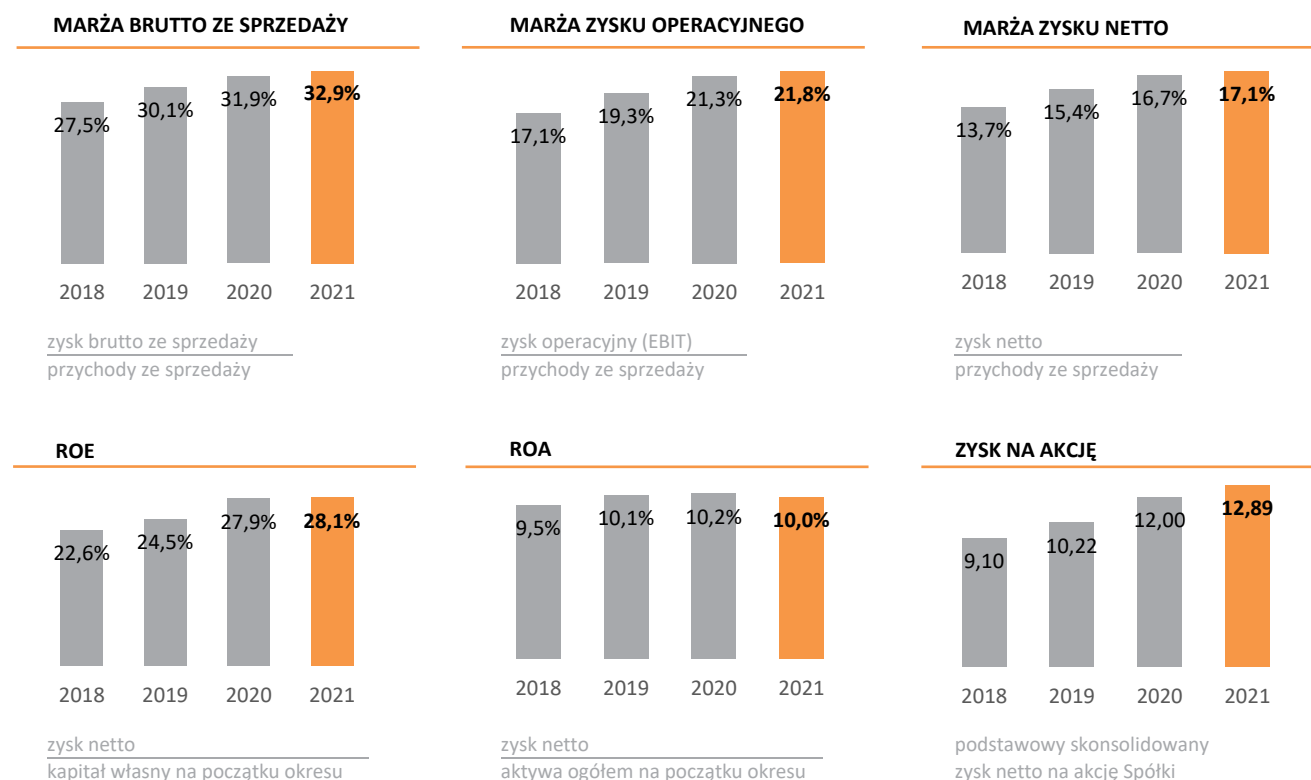
Sukcesywny wzrost zysków Grupy oraz relatywnie stały, dzięki wypłatom w formie dywidendy niemal całości skonsolidowanego zysku za lata 2012-2020, poziom kapitału własnego poskutkowały rosnącą rentownością kapitału własnego (ROE), która wyróżnia Grupę Kapitałową Dom Development S.A. na tle sektora.

Wzrost zwrotu z kapitału własnego z bardzo wysokiego poziomu 27,9% w 2020 roku do 28,1% jest kolejnym potwierdzeniem efektywności Grupy oraz umiejętności odczytywania sygnałów płynących z rynku.

Zwrot z aktywów utrzymywał się na stabilnym poziomie około 10%. W ocenie Zarządu Spółki, jest to bardzo dobry wynik. Aktywa Grupy rosną proporcjonalnie do jej wyników głównie ze względu wzrost stanu zapasów, które stanowią o potencjale przyszłych wyników. Na zapasy

Grupy w znacznej mierze składają się lokale sprzedane, a jeszcze nie przekazane nabywcom, a co za tym idzie – nie rozpoznane w rachunku zysków i strat.

W 2021 roku nie zaistniały nietypowe czynniki o znaczącym wpływie na zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu wyniki finansowe. Zarówno Dom Development S.A. jak i pozostałe podmioty z jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2021 rok



2.1.2 WYNIKI FINANSOWE DOM DEVELOPMENT S.A.

WYNIKI FINANSOWE I RENTOWNOŚĆ DOM DEVELOPMENT S.A.	2021	2020	Zmiana r/r
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Przychody ze sprzedaży	1 234 988	1 255 689	(1,6)%
Zysk brutto ze sprzedaży	378 053	385 274	(1,9)%
Zysk operacyjny - EBIT	242 702	254 391	(4,6)%
Zysk netto	306 767	264 217	16,1%
Zysk netto na akcję - podstawowy	12,09	10,49	15,3%
WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI			
Marża brutto ze sprzedaży	30,6%	30,7%	(0,1) p.p.
Marża zysku operacyjnego	19,7%	20,3%	(0,6) p.p.
Marża netto	24,8%	21,0%	3,8 p.p.
ROE (zwrot z kapitałów własnych)	26,6%	23,7%	2,9 p.p.
ROA (zwrot z aktywów)	11,1%	10,5%	(0,6)p.p.

W ocenie Zarządu Spółki wyniki finansowe Dom Development S.A. w 2021 roku były bardzo dobre. Stabilna wartość przychodów wynikała z wolumenu

przekazań lokali zbliżonego do poprzedniego roku (1 798 lokali wobec 1 807 rok wcześniej). Średnia wartość lokalu przekazanego przez Spółkę w 2021 roku

wyniosła 687 tys. zł, potwierdzając ugruntowaną pozycję Dom Development S.A. w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie. Pozwala ona także na utrzymywanie bardzo atrakcyjnej rentowności sprzedaży, która w minionym roku wyniosła 30,6% wobec 30,7% rok wcześniej.

Spółka kontynuowała strategię 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

(Sento S.A., włączona do Grupy od 1 lipca 2021 roku). Dzięki udanej ekspansji i wzrostowi skali działalności na tych rynkach, dywidendy otrzymane od podmiotów zależnych wzrosły w 2021 roku o 66% do niemal 113 mln zł.

Pozycja lidera na stołecznym rynku oraz udana dywersyfikacja działalności poprzez rozwój w pozostałych głównych aglomeracjach Polski, pozwoliły Spółce zwiększyć wynik netto o 16% do poziomu 307 mln zł w 2021 roku. Rentowność netto Spółki w tym okresie osiągnęła bardzo wysoki poziom 24,8%.

2.2 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI I GRUPY

Sytuacja majątkowa Spółki i Grupy w 2021 roku była bardzo dobra i niezmiennie pozytywnie wyróżniała je na tle sektora. Suma bilansowa Grupy wzrosła na przestrzeni minionego roku do poziomu 3 878 mln zł wobec 3 253 mln zł na dzień 31 grudnia 2020 roku.

AKTYWA

W strukturze aktywów Grupy, podobnie jak w poprzednich latach, dominowały aktywa obrotowe, o wartości 3 767 mln zł według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku. Udział aktywów trwałych wyniósł natomiast 3% sumy bilansowej. Stan gotówki rozumianej jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty powiększone o środki na otwartych rachunkach powierniczych utrzymywał się na bardzo wysokim poziomie 648 mln zł, gwarantując Grupie elastyczność w reagowaniu na zmiany w otoczeniu rynkowym.

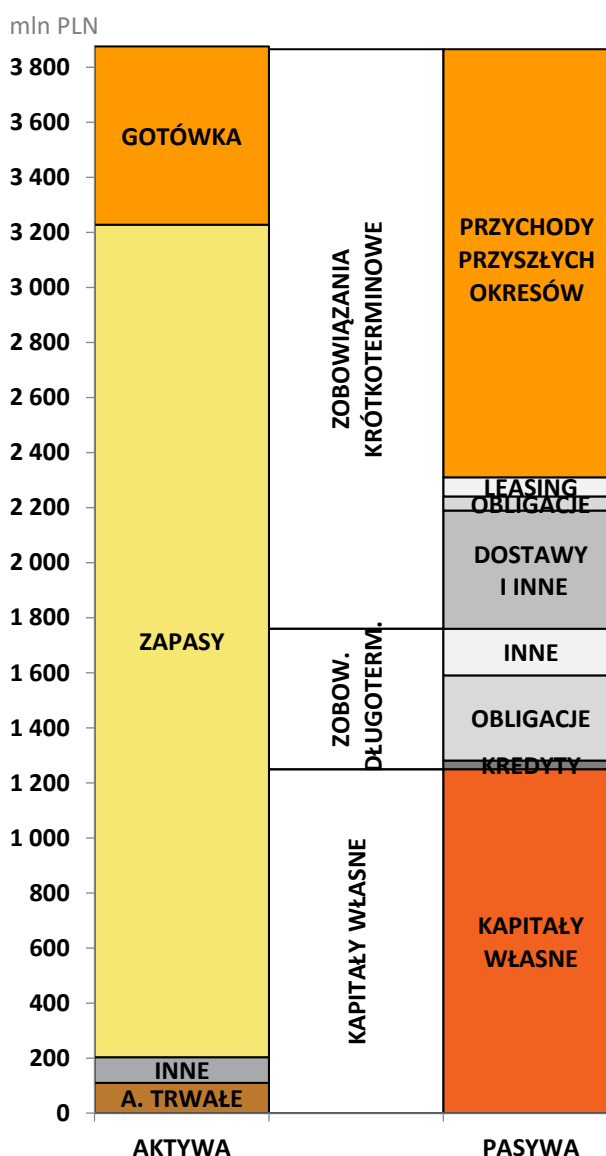
Wartość środków na rachunkach powierniczych spółek z Grupy była relatywnie niska i na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosła 41 mln zł wobec 50 mln zł rok wcześniej. Niewielki udział tych środków w relacji do wartości sprzedaży zafakturowanej ujętej w pozycji pasywów „przychody przyszłych okresów” (ok. 3% na koniec 2021 roku), świadczy o dużej sprawności operacyjnej spółek z Grupy i terminowej realizacji budów – 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 wartość na przestrzeni 2021 roku wzrosła o 25% do poziomu 3 025 mln zł. Na tę pozycję bilansu składają się przede wszystkim projekty w budowie i grunty inwestycyjne pod przyszłe projekty o łącznej wartości 2 550 mln zł.

PASYWA

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. zakończyła 2021 rok z kapitałami własnymi na poziomie 1 249 mln zł, tj. o 8% wyższym niż na dzień 31 grudnia 2020 roku. Wzrost stanu kapitałów własnych wynika przede wszystkim ze zwiększenia stanu kapitałów rezerwowych,

STRUKTURA BILANSU GRUPY NA 31 GRUDNIA 2021 R.



zapasowych oraz niepodzielonego zysku finansowego o 10% do poziomu 967 mln zł.

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	31.12.2021	Udział w sumie bilansowej	31.12.2020	Zmiana r/r
Aktywa trwałe razem	110 193	3%	70 758	56%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	3 025 168	78%	2 423 514	25%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	67 507	2%	117 603	(43)%
Pozostałe aktywa obrotowe	5 174	<1%	5 208	(1)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	669 601	17%	636 127	5%
Aktywa obrotowe razem	3 767 450	97%	3 182 452	18%
AKTYWA RAZEM	3 877 643	100%	3 253 210	19%
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 398	1%	25 218	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	258 358	7%	251 038	3%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	956 694	25%	881 177	9%
Kapitał własny razem	1 240 450	32%	1 157 433	7%
Udziały mniejszości	8 728	<1%	38	22868%
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 249 178	32%	1 157 471	8%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	522 683	13%	431 003	21%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 105 782	54%	1 664 736	26%
Zobowiązania razem	2 628 465	68%	2 095 739	25%
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 877 643	100%	3 253 210	19%

Łączna wartość zobowiązań Grupy na koniec 2021 roku wyniosła 2 628 mln zł, z czego 1 556 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 2021 roku, na krótkoterminowe zobowiązania odsetkowe Grupy składały się jedynie obligacje o wartości 51 mln zł. Pozostałe zadłużenie odsetkowe Grupy o wartości 342 mln zł miało charakter długoterminowy i składało się na nie 310 mln zł z tytułu obligacji o rozłożonych w czasie terminach zapadalności, sięgających 2026 roku i 31 mln zł wynikały z tytułu kredytów. Łączna wartość zadłużenia odsetkowego Grupy to 393 mln zł, tj. o 255 mln zł mniej niż stan jej gotówki

(z uwzględnieniem środków na mieszkaniowych rachunkach powierniczych).

Dominującą pozycją w strukturze zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku były krótkoterminowe zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów. Mimo rekordowych przychodów ze sprzedaży rozpoznanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy za 2021 rok, wartość tej pozycji zwiększyła się w ciągu minionego roku o 444 mln zł. Wzrost ten potwierdza bardzo dobre wykorzystanie koniunktury rynkowej przez spółki z Grupy, które mimo wyzwań po stronie podażowej, zdołały zwiększyć wolumen bieżącej sprzedaży realizując jednocześnie 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 komfortowa sytuacja finansowa Grupy. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Wysoki poziom współczynników 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 jest w ocenie Zarządu Spółki bardzo dobra. Grupa Kapitałowa Dom

Development S.A. niezmiennie utrzymywała bardzo wysoką płynność. Wskaźnik bieżącej płynności na koniec 2021 roku był bardzo wysoki i wynosił 6,85. Wzrost z także bardzo komfortowego poziomu 5,75 był spowodowany przede wszystkim zwiększeniem stanu zapasów Grupy o 602 mln zł.

Szybki wskaźnik płynności był stabilny i na dzień 31 grudnia 2021 roku kształtował się na poziomie 1,35. Wartość tego wskaźnika potwierdza bardzo wysoką płynność Grupy, która w niestabilnym otoczeniu rynkowym staje się kluczową przewagą konkurencyjną, zarówno w oczach klientów, jak i kontrahentów.

Natychmiastowy wskaźnik płynności, przekraczający 1, świadczy o bardzo komfortowej sytuacji płynnościowej Grupy – wszystkie jej zobowiązania krótkoterminowe mogłyby zostać pokryte środkami pieniężnymi znajdującymi się na rachunkach bieżących spółek z Grupy.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY	FORMUŁA	31.12.2021	31.12.2020
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	6,85	5,75
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,35	1,37
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,10	1,06

*) 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 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 2021 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2020 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do źródeł finansowania działalności. Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Grupy największa

zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia kapitału własnego, który wzrósł z 181,1% do 210,4%. Wzrost ten był spowodowany jednak przede wszystkim zwiększeniem stanu przychodów przyszłych okresów o 444 mln zł do poziomu 1 556 mln zł.

Podobnie jak na koniec 2020 roku, wskaźnik zadłużenia odsetkowego netto na dzień 31 grudnia 2021 roku był ujemny – środki pieniężne przekraczały zobowiązania odsetkowe Grupy o 255 mln zł, tj. o 20,4% jej skonsolidowanych kapitałów własnych.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY	FORMUŁA	31.12.2021	31.12.2020
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	32,2%	35,6%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	210,4%	181,1%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	67,8%	64,4%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	31,5%	32,0%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	(20,4)%	(23,0)%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

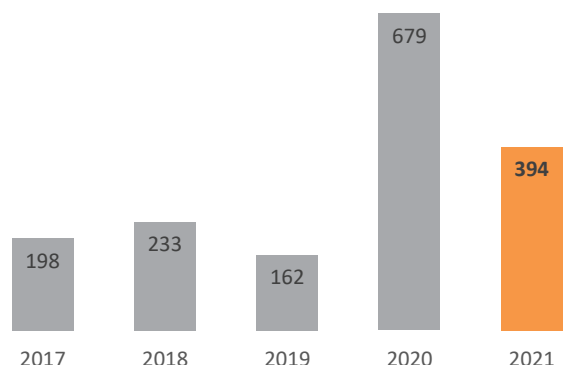
W 2021 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wygenerowała 394 mln zł przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej. W ocenie Zarządu Spółki jest to wynik bardzo dobry, świadczący o zdrowym modelu biznesowym Grupy. Zmniejszenie, w porównaniu do rekordowego 2020 roku, wynika z planowej realizacji zakupów gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, które wykazywane są jako działalność operacyjna Grupy, a także ujemnych przepływów o wartości 368 mln zł z tytułu zwiększenia stanu zapasów. Zmiany te są efektem rekordowej skali działalności osiągniętej przez Grupę w 2021 roku.

Na poziomie działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała relatywnie niski wypływ środków pieniężnych w kwocie 66 mln zł wobec 38 mln zł w 2020 roku. Zwiększenie salda wydatków na cele inwestycyjne było związane przede wszystkim z nabyciem większościowego pakietu akcji Sento S.A. opisanym w nocie 7.1. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2021.

W 2021 roku Grupa wykazała także wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 306 mln zł,

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

mln PLN



wynikający przede wszystkim z wypłaty rekordowej dywidendy w kwocie 254 mln zł.

Łącznie, w 2021 roku stan skonsolidowanych środków pieniężnych Grupy zwiększył się o 21 mln zł do poziomu 607 mln zł.

2.2.1 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI

WYBRANE DANE Z BILANSU DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	31.12.2021	Udział w sumie bilansowej	31.12.2020	Zmiana r/r
Aktywa trwałe razem	477 015	16%	463 400	3%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 921 213	63%	1 641 331	17%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	38 149	1%	76 497	(50)%
Pozostałe aktywa obrotowe	3 232	0%	2 940	10%
Pożyczki udzielone	197 760	7%	27 089	630%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	396 998	13%	544 199	(27)%
Aktywa obrotowe razem	2 557 352	84%	2 292 056	12%
AKTYWA RAZEM	3 034 367	100%	2 755 456	10%
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 398	1%	25 218	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	258 358	9%	251 038	3%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	941 662	31%	875 940	8%
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 225 418	40%	1 152 196	6%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	408 752	13%	382 473	7%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 400 197	46%	1 220 787	15%
Zobowiązania razem	1 808 949	60%	1 603 260	13%
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 034 367	100%	2 755 456	10%

Struktura bilansu Spółki była zbliżona do skonsolidowanego bilansu Grupy. Suma bilansowa Spółki wzrosła na przestrzeni 2021 roku o 10% do wartości 3 034 mln zł. Większość aktywów Spółki stanowiły zapasy, których

wartość na koniec 2021 roku wyniosła 1 921 mln zł, tj. o 17% więcej niż rok wcześniej.

Struktura pasywów Spółki nie zmieniła się istotnie w porównaniu do stanu na koniec 2020 roku. Kapitały własne na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosły 1 225 mln zł i stanowiły 40% sumy bilansowej. Zobowiązania długoterminowe Spółki kształtowały się na poziomie zbliżonym do poprzedniego roku (409 mln zł, wzrost o 7% r/r) i składały się na nie przede wszystkim obligacje o wartości 310 mln zł wyemitowane przez

Spółkę. Wzrost stanu zobowiązań krótkoterminowych o 15% do poziomu 1 400 mln zł, wynikał przede wszystkim ze zwiększenia o 39% wartości przychodów przyszłych okresów (1 047 mln zł na dzień 31 grudnia 2021 roku).

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

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI	FORMUŁA	31.12.2021	31.12.2020
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	7,24	4,89
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,80	1,39
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,03	1,13

*) Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI	FORMUŁA	31.12.2021	31.12.2020
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	40,4%	41,8%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	147,6%	139,1%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	59,6%	58,2%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	29,4%	32,1%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	(1,3)%	(15,1)%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

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 oraz kredytów bankowych. Zarząd Spółki kieruje swoje wysiłki ku temu, aby struktura zapadalności emitowanych dłużnych papierów wartościowych i kredytów bankowych była dostosowana przede wszystkim do okresu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich, ze szczególnym uwzględnieniem sukcesywnie uzupełnianego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie Spółki.

Zdolność Grupy do realizacji zamierzeń inwestycyjnych potwierdziła się w 2021 roku. Zarząd Spółki zdołał pogodzić wypłatę rekordowej dywidendy w kwocie 254 mln zł z utrzymaniem wysokiego stanu gotówki i braku zadłużenia odsetkowego netto. Dom Development S.A. posiada znaczne zasoby finansowe oraz cieszy się bardzo dobrą opinią wśród banków i obligatariuszy, co przekłada się na wysoką dostępność finansowania zewnętrznego.

Zarząd Spółki wywiązał się z wcześniejszych deklaracji, dotyczących zwiększenia dywersyfikacji rynkowej działalności Grupy, zakładającej wejście na rynek krakowski, utrzymanie skali działalności w Warszawie oraz

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.

Kontynuacja ekspansji na rynku krakowskim poprzez akwizycję Grupy BUMA to główne zamierzenie inwestycyjne Spółki i Grupy na 2022 rok. Transakcja została sfinalizowana 28 lutego 2022 roku, a jej łączna wartość to 209,5 mln zł. Składają się na nią 151,4 mln zł z tytułu sprzedaży udziałów w spółkach będących przedmiotem transakcji oraz 58,1 mln zł z tytułu przejęcia subrogacji pożyczek udzielonych przez sprzedającego, spółkom nabytym w wyniku transakcji.

W wyniku nabycia spółek z Grupy BUMA, krakowski bank ziemi Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. powiększył się o 1 370 lokali w przygotowaniu, do poziomu 2 097 lokali. Ponadto, spółki z Grupy BUMA na dzień transakcji realizowały budowę dwóch projektów z 224 lokalami oraz posiadały 51,5 mln zł gotówki przy 1,9 mln zł zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

W 2021 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., a w wyniku akwizycji Sento S.A., do Grupy dołączył Nestobud Sp. z o.o., generalny wykonawca jej

krakowskich inwestycji. Zarząd Spółki oczekuje, że w kolejnych latach własne generalne wykonawstwo będzie 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 7 października 2021 roku, Sento 32 Sp. zo.o. Sp. k. zrezygnowała z dostępnego limitu kredytowego do kwoty 9 000 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji Sensity etap III oraz z kredytu VAT do kwoty 500 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług (VAT), udzielonych przez Getin Noble Bank S.A. w ramach umowy z dnia 15 stycznia 2020r.

W dniu 9 kwietnia 2021 r. zawarto umowę, na mocy której Getin Noble Bank S.A. zobowiązał się oddać do dyspozycji Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k. kredyt inwestycyjny do kwoty 43 500 tys. zł z przeznaczeniem na częściowe

finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji SenToTu etap II (Faza I i II), oraz kredyt VAT do kwoty 1 500 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiących koszty inwestycji SenToTu etap II (Faza I i II) finansowane ww. kredytem inwestycyjnym.

Szczegółowe informacje dotyczące kredytów zaciągniętych przez spółki wchodzące w skład Grupy zaprezentowane są w nocie 7.18 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2021.

2.4.2 OBLIGACJE

W dniu 12 maja 2021 roku Spółka wyemitowała 110 000 niezabezpieczonych obligacji serii DOMDET5120526 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 110 mln zł z datą wykupu przypadającą na 12 maja 2026 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M plus marża w wysokości 1,30%. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

Ponadto, w dniu 11 maja 2021 roku Spółka dokonała przedterminowego wykupu w celu umorzenia 32 076

niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDE6151121, o wartości nominalnej 1 000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na dzień 15 listopada 2021 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji to 32 076 tys. zł. Pozostałe 77 924 obligacji na okaziciela serii DOMDE6151121 o łącznej wartości nominalnej 77 924 tys. zł zostało wykupione przez Spółkę w terminie wykupu, tj. w dniu 15 listopada 2021 roku.

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 2021.

2.4.3 ZACIĄgniĘTE I WYPOWIEDZIANE UMOWY DOTYCZĄCE POŻYCZEK

W 2021 roku spółki wchodzące w skład Grupy nie zaciągały ani nie wypowiedziały umów pożyczek z podmiotami spoza Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka nie posiadała żadnych pożyczek. W 2021 roku Spółka nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.

2.4.4 UDZIELONE POŻYCZKI

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY W 2021 ROKU				
PODMIOT OTRZYMUJĄCY	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	KWOTA POŻYCZKI (tys. zł)	OPROCENTOWANIE
POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ DOM DEVELOPMENT S.A.				
Sento 22 Sp. z o.o.	23.06.2021	31.12.2022	15 800	6,00%
Sento S.A.	20.07.2021	31.08.2022	27 131	6,00%
Sento 22 Sp. z o.o.	24.09.2021	31.12.2025	28 480	6,00%
Sento 22 Sp. z o.o.	11.10.2021	31.12.2025	4 800	6,00%
POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ EURO STYL S.A.				
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	15.01.2021	30.11.2023	300	WIBOR 3M + 4,00%
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	15.01.2021	30.11.2023	300	WIBOR 3M + 6,00%
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	29.01.2021	30.11.2023	212	5,00%
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	22.04.2021	30.11.2023	400	WIBOR 3M + 4,00%
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	01.06.2021	30.11.2023	620	WIBOR 1M + 4,00%
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	24.06.2021	30.11.2023	700	WIBOR 1M + 4,00%
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	19.10.2021	30.11.2023	1 000	WIBOR 1M + 4,00%
GGI Dolne Miasto sp. z o.o.	17.12.2021	30.11.2023	2 000	WIBOR 1M + 4,00%
POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ SENTO S.A.*				
Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k.	13.08.2021	31.12.2022	1 000	4%
Sento 32 Sp. z o.o.	10.12.2021	31.12.2022	35	4%
Sento 32 Sp. z o.o.**	20.10.2021	31.12.2021	10	4%
Sento 17 Sp. z o.o.**	04.11.2021	31.12.2021	1	4%
Sento 17 Sp. z o.o.	05.07.2021	31.12.2022	300	4%
Sento 12 Sp. z o.o.***	19.07.2021	31.08.2022	27 131	6%
Sento 11 Sp. z o.o.***	08.07.2021	31.12.2022	60	4%
Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k.	31.07.2021	07.04.2024	888	7,2%
Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k.	31.08.2021	07.04.2024	164	7,2%
Sento 21 Sp. z o.o. Sp. k.	28.09.2021	07.04.2024	119	7,2%
POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ SENTO 17 Sp. z o.o.*				
Sento 11 Sp. z o.o.**	28.09.2021	07.04.2024	5	4%

* Zestawienie uwzględnia pożyczki udzielone przez spółki z Grupy Kapitałowej Sento S.A. od dnia 1 lipca 2021 roku, tj. włączenia do Grupy

** na dzień 31 grudnia 2021 roku pożyczki zostały spłacone.

*** na dzień 31 grudnia 2021 roku spółki zostały połączone z Sento S.A.

Informacja o pożyczkach udzielonych w 2021 roku przez spółki wchodzące w skład Grupy została zaprezentowana w tabeli powyżej.

Ponadto w dniach 24 lutego oraz 28 czerwca 2021 roku Euro Styl S.A. wyemitowała a spółka zależna Euro Styl

Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kwartet Polanki Sp. k. objęła weksle dyskontowe o wartości nabycia kolejno: 4 mln zł oraz 1,6 mln zł, z dyskontem 5% w skali roku. Termin wykupu przedmiotowych weksli ustalony został na dzień 24 lutego 2022 r.

2.4.5 UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA

W 2021 roku Spółka oraz jej podmioty zależne wchodzące w skład Grupy nie otrzymały i nie udzieliły żadnych poręczeń.

2.4.6 UDZIELONE I OTRZYMANE GWARANCJE

GWARANCJE UDZIELONE W 2021 ROKU NA ZLECENIE SPÓŁEK Z GRUPY

PODMIOT UDZIELAJĄCY	PODMIOT OTRZYMUJĄCY	RODZAJ GWARANCJI	KWOTA GWARANTOWANA (tys. zł)
Dom Development S.A.	NP 8 Sp. z o.o. Sp. k.	Bankowa	6 357
Dom Development S.A.	Nexity Polska Sp. z o.o.	Bankowa	4 955
Dom Development S.A.	LW Development Leszek Paczyński Sp. z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna LW Development Sp. z o.o. I Spółka komandytowo-akcyjna	Bankowa	4 000
Dom Development S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Wola	Ubezpieczeniowa	1 000
Dom Development S.A.	Skanska S.A.*	Bankowa	250

* Gwarancja udzielona w 2019 roku na kwotę 200 tys. zł, w 2021 roku zawarto aneks zwiększający kwotę gwarancji do 250 tys. zł

GWARANCJE OTRZYMANE W 2021 ROKU PRZEZ SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY

PODMIOT UDZIELAJĄCY	PODMIOT OTRZYMUJĄCY	RODZAJ GWARANCJI	KWOTA GWARANTOWANA (tys. zł)
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Dom Construction sp. z o.o.	Bankowa	2 400
CaixaBank S.A.	Dom Construction sp. z o.o.	Bankowa	169
Santander Bank Polska S.A.	Dom Construction sp. z o.o.	Bankowa	118
InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group	Dom Construction sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	88
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Dom Construction sp. z o.o.	Bankowa	79
Bank Millenium SA	Dom Construction sp. z o.o.	Bankowa	78

2.4.7 ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE

Poza opcjami na akcje Spółki, opisanymi w nocie 7.43 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku Spółka oraz jej

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

2.5 WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W 2021 roku Spółka wyemitowała 100 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AC oraz 80 000 akcji zwykłych na okaziciela serii AD o wartości nominalnej 1,00 złoty każda. Przedmiotowa emisja nastąpiła w drodze subskrypcji prywatnej w wyniku realizacji zobowiązań wynikających z Programu IV Opcji Menedżerskich dla Pani Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu, Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu Dom Development S.A. oraz Programu VI Opcji Menedżerskich dla Marcina Drobka, Doradcy Zarządu – Dyrektora ds. Realizacji, które zostały szczegółowo

opisane w nocie 4.9 niniejszego sprawozdania. Środki pozyskane z przedmiotowej emisji akcji w kwocie 7 500 tys. zł będą służyły finansowaniu bieżącej działalności Spółki.

W 2021 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 110 000 tys. zł. Informacje na temat tej emisji zawarte są w nocie 2.4.2. niniejszego sprawozdania. Środki z emisji obligacji będą służyły 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 7.42 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku.

2.7 UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY

W dniu 1 lipca 2021 roku Dom Development S.A. nabyła za cenę 35 379 tys. zł 77% akcji Sento S.A. z siedzibą w Krakowie.

W wyniku przedmiotowej transakcji, Dom Development S.A. uzyskała kontrolę nad Grupą Kapitałową Sento S.A., prowadzącą działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym w Krakowie.

Pozostałe 23% akcji Sento S.A. (dalej „Pozostałe Akcje”) jest kontrolowane przez osoby zarządzające tą spółką. Dom Development S.A. posiada prawo pierwokupu w odniesieniu do Pozostałych Akcji, zaś po upływie 7 lat od dnia transakcji, tj. 1 lipca 2021 roku, staną się aktywne

opcje put i call (sprzedaży i kupna) Pozostałych Akcji. Cena za Pozostałe Akcje zostanie ustalona w oparciu o przyszłe wyniki Sento S.A. (tzw. klauzula earn-out) uwzględniające wyniki finansowe i bilans Sento S.A.

Zakup Pozostałych Akcji może być rozliczony poprzez emisję nowych akcji Spółki, przy czym ich ilość będzie ograniczona do 3% wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki.

W wyniku przedmiotowej transakcji, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. rozszerzyła zasięg swojej działalności o Kraków – drugi po Warszawie największy rynek mieszkaniowy w Polsce.

2.8 UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. nie zawarła w 2021 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

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

Główną inwestycją kapitałową Spółki w 2021 roku z punktu widzenia działalności Grupy było nabycie w dniu 1 lipca 2021 roku pakietu kontrolnego akcji Sento S.A. z siedzibą w Krakowie. Szczegółowa informacja na ten temat została przedstawiona w nocie 2.7 niniejszego sprawozdania oraz nocie 7.1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2021.

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 ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.





Zarząd Dom Development S.A. od początku jej istnienia starał się realizować cele biznesowe z zachowaniem długoterminowej perspektywy, kreując wartość dodaną dla możliwie szerokiego grona jej interesariuszy. Idea zrównoważonego rozwoju jest integralną częścią DNA naszej firmy – staramy się w sposób odpowiedzialny budować tkankę miejską głównych polskich aglomeracji, tak aby były przyjaznym miejscem do życia zarówno dla naszych klientów, jak i przyszłych pokoleń.

Odpowiadając na rosnące zainteresowanie akcjonariuszy i przedstawicieli rynku kapitałowego, Zarząd Spółki postanowił rozszerzyć treść niniejszego Sprawozdania z działalności Grupy w 2021 roku o informację na temat działań wspierających ochronę środowiska oraz społecznej dotyczących odpowiedzialności biznesu.

Jednocześnie, Zarząd Spółki informuje, że przygotowuje Strategię ESG (Environmental, Social, Governance)

Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., która będzie obejmowała cele z obszarów środowiskowego, społecznego oraz ładu korporacyjnego.

Spółki z Grupy rozpoczęły także działania w celu wdrożenia tzw. raportowania niefinansowego w celu zapewnienia najwyższych standardów ładu korporacyjnego oraz transparentnej komunikacji oddziaływania działalności Grupy w wymiarach środowiskowym i społecznym.

3.1 ROZWIĄZANIA PRZYJAZNE ŚRODOWISKU

Grupa tworzy osiedla mieszkaniowe w głównych aglomeracjach Polski: Warszawie, Trójmieście, Krakowie i Wrocławiu. Dzięki własnym generalnym wykonawcom inwestycji, Grupa Dom Development S.A. jest w stanie optymalizować swoje projekty na każdym etapie ich realizacji, minimalizując przy tym zużycie materiałów oraz przyszłe koszty utrzymania budynków. Spółka współpracuje także z E.ON (dawniej Innogy) w zakresie zaopatrywania budów w tzw. zieloną energię, czyli pochodzącą ze źródeł odnawialnych.

ZRÓWNOWAŻONA URBANIZACJA

Oferta Grupy obejmuje przede wszystkim wieloetapowe osiedla zlokalizowane w dobrze skomunikowanych częściach miast, realizując tym samym ideę zrównoważonej urbanizacji. Osiedla posiadają ogólnodostępne części wspólne, miejsca wypoczynku i rekreacji, a na parterze – lokale usługowe, zapewniające



WIATA ROWEROWA, OSIEDLE PRZY BŁONIACH

zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców. Znaczna część inwestycji Grupy spełnia kryteria tzw. miasta 15-minutowego, w którym mieszkańcy mogą uzyskać dostęp do podstawowej infrastruktury i usług w obrębie 15-minutowego spaceru.

Działając na terenie dużych aglomeracji, Grupa stara się zapewnić mieszkańcom budowanych przez nią osiedli dostęp do komunikacji miejskiej oraz infrastruktury rowerowej, w tym samoobsługowych stacji do serwisowania jednośladów, stojaków i pomieszczeń do ich przechowywania. Osiedla Grupy wyposażone są także w ładowarki do samochodów elektrycznych. Wszystkie te rozwiązania wspierają ograniczanie ruchu



STACJA KOLEJOWA ZACISZE-WILNO
WYBUDOWANA PRZEZ DOM DEVELOPMENT

samochodowego i zmniejszenie zanieczyszczenia w miastach. Dodatkowo, w trosce o zdrowie mieszkańców osiedli Grupy, w miejscach szczególnie narażonych na smog, w oknach instalowane są specjalne filtry oczyszczające powietrze.



ZIELEŃ W MIEŚCIE

Dużym atutem inwestycji Dom Development i Euro Stylu są starannie zaprojektowane tereny zielone, które wspierają miejską różnorodność biologiczną, retencjonują wodę oraz pozwalają zniwelować efekt tzw. miejskiej wyspy ciepła, szczególnie dotkliwy w upalne dni.

Szczególną formą zagospodarowania terenu są ogrody deszczowe, które poza atrakcyjnym wyglądem, pełnią wiele funkcji. Ograniczają konieczność podlewania roślin w pobliżu, zmniejszając zużycie wody z sieci oraz obniżają latem temperaturę najbliższego otoczenia. Co więcej, przyczyniają się do zwiększania ilości wody w krajobrazie, zapobiegają obniżaniu poziomu wód gruntowych i lokalnym podtopieniom w trakcie opadów nawałnych. Ogrody deszczowe zwiększają również bioróżnorodność: tworzą mikroklimat i przyciągają owady oraz drobne zwierzęta, a odpowiednio dobrane rośliny oczyszczają wodę i glebę.

Kolejnym rozwiązaniem stosowanym na osiedlach Grupy są zielone dachy, które poza walorem rekreacyjnym i środowiskowym wspomagają także regulację temperatury wewnątrz budynku, minimalizując straty ciepła zimą i chroniąc przed nadmiernym nagrzewaniem latem.

NIETYPOWI MIESZKAŃCY

Rosnąca świadomość ekologiczna przełożyła się także na ewolucję zagospodarowania przestrzennego w stronę kreowania i rozwoju ekosystemów miejskich. Grupa Dom Development ma świadomość skali wpływu swojej działalności na tkankę miast i w związku z tym stara się

projektować przestrzeń z myślą o wspieraniu lokalnych ekosystemów.



Formą wspierania bioróżnorodności i kreowania ekosystemów na terenie osiedli Grupy jest instalowanie budek lęgowych dla ptaków i domków dla owadów oraz zapewnienie im pożywienia na przykład przez sadzenie łąk kwiatnych. Horyzont działania Grupy wykracza poza tereny jej inwestycji, czego przykładem jest podjęta w 2021 roku przez Dom Development Wrocław Sp. z o.o. współpraca z Zarządem Zieleni Miejskiej we Wrocławiu, w zakresie sfinansowania łąki kwiatnej o powierzchni 600 m² przy ul. Bardzkiej we Wrocławiu.



W minionym roku także gdański Euro Styl z Grupy Dom Development, wspomógł tworzenie publicznych terenów zielonych i wziął udział w akcji „Do nasadzenia”, w ramach której wspomógł odtwarzanie lasu na terenach Nadleśnictwa Lipusz po katastrofalnej nawałnicy z 2017 roku.

EKO ZNACZY TANIEJ

Zastosowanie rozwiązań ekologicznych w budynkach może przekładać się także na wymierne oszczędności kosztów utrzymania.

Zastosowanie paneli fotowoltaicznych pozwala na zmniejszenie kosztów energii zużytej na eksploatację części wspólnych budynków. Dobór odpowiedniego wyposażenia, takiego jak oświetlenie LED i windy energooszczędne, także pozwala obniżyć koszty czynszu. Wspomniane wcześniej ogrody deszczowe pozwalają natomiast ograniczyć zużycie wody na podlewanie terenów zielonych.



KOLEKTORY SŁONECZNE I ZIELONE DACHY, KSIĘŻE NOWE

BIUROWA EKOLOGIA

Grupa Dom Development wspiera ekologię także w swoich codziennych działaniach. Spółki z Grupy zrezygnowały z wody w plastikowych butelkach na rzecz butelek szklanych i dystrybutorów.

Spółka prowadzi akcje informacyjne budujące świadomość ekologiczną pracowników oraz wdraża rozwiązania mające na celu ograniczenie zużycia materiałów biurowych i mediów. Wśród tych działań należy wymienić na przykład cyfryzację wielu procesów, zmniejszającą konieczność drukowania dokumentów.

W celu zmniejszenia wpływu na środowisko, Grupa zmienia także swoją flotę samochodową, rezygnując z



silników diesla i wprowadzając auta z napędem hybrydowym.

Z MYŚLĄ O PRZYSZŁOŚCI

Ekologia to nie tylko bieżące działania, to także konieczność wypracowania strategii na kolejne lata. Zarząd Spółki obecnie pracuje nad strategią Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w obszarze ESG, tj. środowiskowym, społecznym oraz ładu korporacyjnego.

Grupa Dom Development wspiera także zewnętrzne inicjatywy na rzecz przeciwdziałania skutkom zmian klimatycznych. W minionym roku Dom Development S.A. była współorganizatorem warsztatów S.O.S. City 2050 oraz fundatorem nagród, w towarzyszącym im konkursie.

Warsztaty S.O.S. City 2050 zostały zorganizowane we współpracy z Wydziałem Architektury Politechniki Warszawskiej oraz Kołem Naukowym Architektury Kryzysu Klimatycznego, a ich tematem było kształtowanie miast w obliczu zmian klimatycznych. Uczestnicy wydarzenia mogli wziąć również udział w konkursie na zagospodarowanie terenu na Muranowie w Warszawie.



MURAL ANTYSMOGOWY NA TERENIE III LO WE WROCŁAWIU, OBOK – DOM NA KURKOWEJ

3.2 SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Działalność Grupy ma duży wpływ na szerokie grono interesariuszy – począwszy od pracowników, kontrahentów, klientów i pozostałych mieszkańców naszych osiedli, aż po całe społeczności lokalne. Wraz ze wzrostem skali, rośnie też nasza rola i wpływ na otoczenie. Zarząd Spółki dokłada wszelkich starań, aby zapewnić najwyższe standardy etyczne w codziennej działalności. Jako lider rynku mieszkaniowego w Polsce czujemy się także w obowiązku, by dzielić się wypracowanymi zyskami z najbardziej potrzebującymi.



WIARYGODNY DEWELOPER

Grupa realizuje osiedla mieszkaniowe na terenie głównych aglomeracji Polski. Umożliwiamy w ten sposób nie tylko spełnienie marzeń o własnym domu, ale też realizację jednej z najbardziej podstawowych potrzeb człowieka. Zakup mieszkania dla większości naszych klientów to bardzo duży życiowy krok. Mając świadomość wagi tej decyzji, spółki z Grupy kompleksowo wspierają nabywców na każdym z etapów tego procesu. Dom Development Kredyty Sp. z o.o. pomaga klientom Grupy w uzyskiwaniu finansowania na zakup mieszkania, zaś w ramach wewnętrznych struktur spółek deweloperskich oferujemy także możliwość wykończenia wewnątrz.

Większość mieszkań sprzedawana jest już na etapie budowy. W celu zapewnienia możliwie jak największej transparentności transakcji, spółki deweloperskie z Grupy oferują swoim klientom możliwość zobaczenia ich przyszłego mieszkania na zaawansowanych makietach 3D uwzględniających elementy takie jak widok z okna, czy nasłonecznienie.

W 2021 roku, podobnie jak w latach poprzednich, wszystkie inwestycje Grupy przebiegały terminowo. Sumiennie wywiązujemy się z zobowiązań wobec klientów dostarczając na czas mieszkania najwyższej jakości. Potwierdzeniem tego faktu jest monitorowany przez Grupę wskaźnik NPS, który w 2021 roku osiągnął bardzo wysoki poziom 70 pkt w skali od -100 do 100. Grupa Dom Development jest jedynym deweloperem w Polsce, który publikuje takie informacje. Średnia branżowa w Wielkiej Brytanii, według najnowszych danych to 42 pkt.

JESTEŚMY FAIR

W ramach programu „Jesteśmy Fair” zainicjowanego w Euro Styl S.A., komunikujemy wartości realizowane przez Grupę w codziennej działalności. Program ten bazuje na trzech filarach, którymi są: odpowiedzialność za produkt, relacje, lokalną społeczność.

Odpowiedzialność za produkt jest przez nas rozumiana jako wysoka jakość, uwzględniająca przyjazne otoczenie inwestycji, dostęp infrastruktury, jakość materiałów, funkcjonalność i komfort akustyczny mieszkań oraz efektywność energetyczną. Inwestycje Grupy posiadają starannie rozplanowane przestrzenie wspólne, sprzyjające integracji sąsiadów.

Odpowiedzialność za relacje jest kolejną z kluczowych wartości Grupy i wyraża się poprzez transparentne działania oraz komunikację, dążenie do budowania do długoterminowych relacji z kontrahentami, a także stwarzanie przyjaznej atmosfery pracy i zapewnienie pracownikom Grupy wszelkich niezbędnych zasobów oraz możliwości rozwoju.

Specyfika działalności deweloperskiej nierozzerwalnie wiąże się z wpływem na kształtowanie miast i jakości życia ich mieszkańców. Mając na uwadze skalę oddziaływania Grupy na lokalne społeczności, staramy się pozytywnie oddziaływać na miejsca, w których funkcjonujemy. Wspieramy lokalne organizacje pożytku społecznego, współpracujemy z lokalnymi dostawcami i podwykonawcami oraz tworzymy ogólnodostępną infrastrukturę dla mieszkańców miast.

BUDUJEMY DLA LUDZI

Inwestycje Grupy Dom Development to przede wszystkim wieloetapowe osiedla, wyróżniające się wysokiej jakości zagospodarowaniem przestrzeni wspólnych. Staramy się pamiętać o wszystkich mieszkańcach naszych inwestycji i tworzymy zróżnicowane przestrzenie do wypoczynku i integracji sąsiedzkiej.





Standardem w naszych wieloetapowych projektach są place zabaw i tereny zielone z ławkami. W miarę możliwości, staramy się oferować mieszkańcom naszych osiedli dodatkowe udogodnienia. Mieszkańcy warszawskich inwestycji Stacja Grochów i Osiedle Wilno mają do dyspozycji boiska, a Osiedle Beauforta może poszczycić się wiatą sąsiedzką. W odpowiedzi na upowszechnienie się pracy zdalnej, w Apartamentach Ogrodowa, przygotowaliśmy dla mieszkańców komfortowe pomieszczenie do pracy i rekreacji.

Czasami niewielkie zmiany mogą przynieść duży efekt. Wychodząc z tego założenia, spółki z Grupy umieszczają w swoich inwestycjach elementy takie jak półki sąsiedzkie do wymiany książek, czy ogólnodostępne zielniki.



PRZYWRACAMY DAWNY BLASK

Choć jesteśmy ogólnopolskim deweloperem, staramy się zachować lokalną perspektywę. Wierzymy, że kluczem do zrozumienia potrzeb naszych mieszkańców jest znajomość każdego z miast, w którym działamy.

Grupa Dom Development ma niebagatelny wpływ na kształtowanie przestrzeni miejskiej. Z tą świadomością staramy się także przywracać mieszkańcom miejsca, które przestały spełniać swoją funkcję, a ich potencjał nie był w pełni wykorzystywany.

Sztandarowym tego typu projektem jest rewitalizacja terenów postoczniowych w gdańskim Śródmieściu

w ramach projektu DOKI. W skład tej inwestycji wchodzi Montownia – zabytkowa montażownia łodzi podwodnych z lat 30. XX wieku, w której po odrestaurowaniu znajdują się lofty serwisowane na wynajem oraz foodhall, a także DOKI Living z funkcją mieszkaniową oraz DOKI Office, realizowana przez zewnętrznego partnera inwestycja biurowa.

Euro Styl S.A. tworzy tu wzorcowy przykład projektu typu Mixed Use, który już na etapie budowy zyskuje szeroki uznanie – w 2021 roku otrzymaliśmy aż 3 nagrody w konkursie European Property Awards 2021. DOKI zostały wyróżnione w kategoriach: Mixed Use Development i Development Marketing, zaś rewitalizacja zabytkowego budynku MONTOWNI została uhonorowana wyróżnieniem w kategorii Commercial Redevelopment / Renovation (przebudowa/renowacja obiektu komercyjnego).



DOKI to nie jedyny projekt Euro Styl S.A. przywracający życie zapomnianym częściom Gdańska. W 2019 roku podpisana została umowa o Partnerstwie Publiczno-Prywatnym (PPP) pomiędzy Miastem Gdańsk i spółką GGI Dolne Miasto, podmiotem zależnym Euro Styl S.A., jako partnerem prywatnym. Umowa została zawarta na 14 lat (2019-2033).

Dzięki projektowi PPP, sukcesywnie w ciągu 8 lat, na obszarze Dolnego Miasta partner prywatny w 17 lokalizacjach zrealizuje inwestycje publiczne, które będą służyły obecnym i przyszłym mieszkańcom tej części Gdańska. Ich łączna wartość to ponad 51 mln zł.

Obowiązkiem GGI Dolne Miasto jest też utrzymanie i zarządzanie, w zakresie i czasie określonym w umowie, wybranymi obiektami powstałymi w ramach celów publicznych, które obejmują:

- Wybudowanie w 2021 roku nowoczesnego, ogólnodostępnego kompleksu sportowego przy Szkole Podstawowej nr 65 w Gdańsku;

- Rewitalizację nabrzeża Nowej Motławy i remont siedmiu zejść do rzeki;
- Odnowienie i dostosowanie do nowej funkcji publicznej, zabytkowego budynku dawnego gimnazjum;
- Rewitalizację bastionów Wilk i Wysok;
- Budowę i modernizację ulic i ciągów pieszo-rowerowych;
- Nowe, publiczne przedszkole z placem zabaw.

W 3 z 15 lokalizacji przeznaczonych w projekcie PPP na cele komercyjne, z inicjatywy GGI Dolne Miasto, powstaną dodatkowe tereny zielone i rekreacyjne. W pozostałych 12 zaplanowano inwestycje mieszkaniowo-usługowe oraz usługowe. Nowe budynki architektonicznie wpiszą się w historyczną zabudowę i unikatowy charakter Dolnego Miasta, a funkcjonalnie ułatwią i uatrakcyjnią życie w tej części Gdańska.

TWORZYMYSIE PRZESTRZENIE

Budując nowe osiedla, staramy się tworzyć wartość dodaną dla wszystkich okolicznych mieszkańców. Poza opisaną wcześniej stacją kolejową na Osiedlu Wilno wybudowaną przez Spółkę, dobrym przykładem takiej strategii jest budowa przez Dom Development Wrocław Sp. z o.o. bulwaru nad Odrą w sąsiedztwie Apartamentów Księcia Witolda.

Nad Odrą wzdłuż ul. Księcia Witolda we Wrocławiu powstała nowa promenada z ławkami i tarasami widokowymi. Koncepcja całości projektu została przygotowana na zlecenie Dom Development Wrocław Sp. z o.o. przy współpracy z Urzędem Miasta Wrocław. Spółka sfinansowała realizację projektu, który na co dzień będzie służył mieszkańcom Wrocławia. Bulwar nad Odrą został nagrodzony w 2021 roku w miejskim konkursie architektonicznym "Piękny Wrocław" w kategorii przestrzeń publiczna.



BULWARY NAD ODRĄ WE WROCŁAWIU

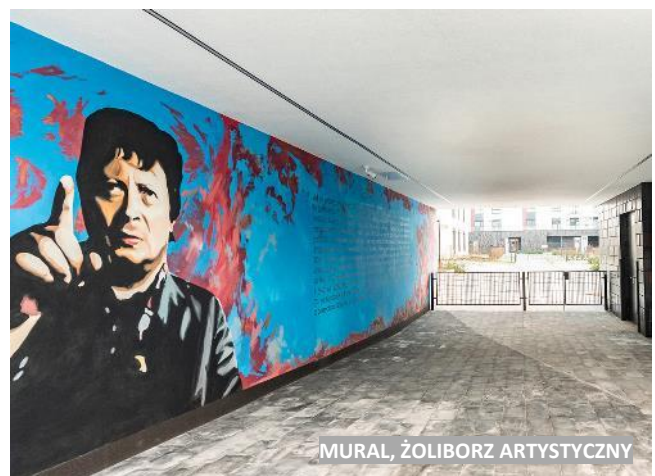
Dom Development Wrocław Sp. z o.o. aktywnie wspiera inicjatywy na rzecz mieszkańców miasta. W minionym roku, z okazji 75-lecia Liceum Ogólnokształcącego nr III we

Wrocławiu, na ścianie budynku obok szkoły powstał mural antysmogowy z podobizną jej patrona – Adama Mickiewicza. Wrocławska spółka sfinansowała ten projekt wspólnie z Dom Construction Sp. z o.o., która zrealizowała sąsiadującą z liceum inwestycję – Dom na Kurkowej.

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wzięła także udział w akcji wyremontowania spalonego placu zabaw przy przedszkolu sąsiadującym z inwestycją Grupy przy ul. Grabiszyńskiej 141.

DOCENIAMY SZTUKĘ I ARTYSTÓW

Domeną wielu inwestycji Grupy są dzieła sztuki wplecione w ich architekturę. Od murali, przez rzeźby aż po neony – wspieramy polskich artystów poprawiając jednocześnie jakość i estetykę przestrzeni publicznej.



Sztandarowym przykładem wplecenia dzieł sztuki w przestrzeń miejską jest Żoliborz Artystyczny, inwestycja wielokrotnie nagradzana za nowoczesną architekturę i przyjazną urbanistykę. Zgodnie z żoliborską tradycją, osiedle podzielone jest na kolonie, upamiętniające wielkich artystów, którzy mieszkali w tej dzielnicy. Elementy artystyczne w poszczególnych koloniach nawiązują do jej patrona – dla przykładu w Kolonii Witolda Lutosławskiego znalazł się mural z podobizną tego wybitnego kompozytora, relief przedstawiający zapis nutowy znajdujący się w przejściu bramnym, czy zaprojektowana specjalnie w tym celu tapeta z motywem skrzypiec.

Spółki z Grupy podejmują współpracę z artystami przy większości realizowanych inwestycji. Nie ograniczamy się jednak tylko do terenu naszych osiedli – wspieramy także inicjatywy publiczne, takie jak budowa pomnika Kobietom Powstania Warszawskiego, który został odsłonięty w październiku minionego roku.

DZIELIMY SIĘ WIEDZĄ

Branża deweloperska wyróżnia się wyjątkowo długim cyklem produkcyjnym. Powoduje to, że doświadczenie jest tu niezwykle cenne. W opinii Zarządu Spółki, wiedza zgromadzona w toku wieloletniej praktyki to jeden z najcenniejszych zasobów naszej Grupy.

Staramy się wspierać osoby stawiające pierwsze kroki w naszej branży, dzieląc się z nimi naszą wiedzą i doświadczeniem. Euro Styl S.A. od 2018 roku współpracuje z Uniwersytetem Gdańskim poprzez współudział w studiach podyplomowych na kierunku „Zarządzanie Nieruchomościami i Projektami Deweloperskimi”

W 2021 roku Dom Construction Sp. z o.o. została Partnerem Wspierającym V edycji Builder for the Young Engineers. Ten organizowany przez miesięcznik Builder Polska konkurs jest jednym z elementów promocyjno-edukacyjnego programu, który ma na celu wspieranie i prezentację polskich inżynierów budownictwa, ich dorobku i osiągnięć.

W minionym roku także Dom Development S.A. wsparła osoby stawiające pierwsze kroki w branży poprzez współorganizację opisanych wcześniej Warsztatów S.O.S. City 2050.

WSPIERAMY PASJĘ DO SPORTU

Spółki z Grupy aktywnie wspierają lokalne inicjatywy sportowe, zwłaszcza związane z promowaniem zdrowego, aktywnego stylu życia i amatorską rywalizacją. W minionym roku Dom Development S.A. po raz kolejny współfinansował XII Mistrzostwa Polski Dzieci z Domów Dziecka w piłce nożnej, które odbyły się na warszawskim Targówku. Organizatorem wydarzenia było Stowarzyszenie „Nadzieja na Mundial”.

Euro Styl S.A. był natomiast jednym z partnerów Otwartych Mistrzostw Gdyni w Badmintonie oraz Krajowego Turnieju Badmintona, które odbyły się w listopadzie minionego roku.

Euro Styl S.A., jako największy deweloper w sąsiadującej z Trójmiastem Rumi, aktywnie wspiera również tamtejszą społeczność. Spółka po raz kolejny włączyła się w akcję Aktywny Senior, propagującą aktywny tryb życia wśród mieszkańców Rumi w wieku 60+ poprzez dofinansowanie zajęć sportowych na siłowni oraz na basenie.

Nasi pracownicy z Trójmiasta biorą także udział w akcji Spełniamy Marzenia – ich aktywność fizyczną (przebiegnięte, przejechane czy przeplnięte kilometry) przekuwamy na finansową pomoc dla Fundacji Pomocy Osobom Niepełnosprawnym „Słoneczko” oraz Fundacji Trzeba Marzyć.

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. wsparła natomiast akcję Rowerowy Maj, skierowaną do najmłodszych mieszkańców miasta, którzy dojeżdżając do szkoły rowerem, mają szansę na zdobycie wyjątkowych nagród dla swojej klasy lub szkoły. Za sprawą współpracy naszej wrocławskiej spółki z miastem, do uczniów trafiły sportowe bidony, a zwycięska szkoła została nagrodzona rowerem, który pomoże uczniom w stawianiu pierwszych kroków w ruchu drogowym i egzaminach na kartę rowerową.

POMAGAMY POTRZEBUJĄCYM

W codziennej działalności nie zapominamy także o osobach potrzebujących naszego wsparcia. Jak mało kto rozumiemy, jak ważną i podstawową potrzebą jest dach nad głową. W związku z tym, w minionym roku zdecydowaliśmy się nawiązać kontakt i wesprzeć Fundację Serce Miasta, pomagającą osobom w kryzysie bezdomności.

W ramach swojej działalności, Fundacja Serce Miasta realizuje projekt Housing First, działający w oparciu o założenie, że dopiero zapewniwszy mieszkanie osobie w kryzysie bezdomności, można udzielić jej wsparcia, które pomoże stopniowo zwiększać stopień samodzielności jej funkcjonowania. Program jest realizowany w oparciu o mieszkania przekazane Fundacji z zasobu miejskiego. Lokale te niejednokrotnie wymagają gruntownego remontu. W minionym roku Dom Development S.A. wspólnie z Dom Construction Sp. z o.o. przeznaczyły środki na wyremontowanie i przygotowanie jednego z takich mieszkań, które pozwolą kolejnej osobie wyjść z kryzysu bezdomności.

W 2021 roku Euro Styl S.A. dołączyła do inicjatywy lokalnej społeczności, która zaowocowała ustawieniem łódzki społecznej w pobliżu osiedla Dawna Poczta w Gdańsku. Łódzka społeczna umożliwia dzielenie się żywnością z potrzebującymi, jednocześnie wcielając w życie ekologiczną ideę Zero Waste, zgodnie z którą powinniśmy ograniczać do minimum generowane przez nas odpady.

Pomoc, którą świadczymy przybiera różne formy, od wsparcia merytorycznego, przez inicjatywy partnerskie po wymierną pomoc finansową. Zestawienie kwot darowizn dokonanych przez spółki z Grupy, ze wskazaniem ich celu, znajduje się w tabeli poniżej.

WYDATKI GRUPY NA DZIAŁALNOŚĆ DOBROCZYNNA W 2021 ROKU (tys. zł)

Organizacje społeczne	621
Instytucje charytatywne	72
Sport	110
Kultura i sztuka	52
RAZEM - Darowizny w 2021 roku	855

4 ŁAD KORPORACYJNY



OSIEDLE WILNO, WARSZAWA

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 2021 roku Spółka Dom Development S.A. podlegała zbiorowi zasad przyjętych przez Radę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w tym do 30 czerwca 2021 r. „Dobrym Praktykom Spółek Notowanych na GPW 2016” (uchwalonych przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 r. Uchwałą Nr 26/1413/2015), oraz od 1 lipca 2021 r. „Dobrym Praktykom Spółek Notowanych na GPW 2021” (przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 29 marca 2021 r. Uchwałą Nr 13/1834/2021, „DPSN 2021”).

Spółka w I półroczu 2021 r. stosowała zasady zawarte w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016”. W okresie tym nie miały miejsca incydentalne naruszenia którejkolwiek z zasad.

W I półroczu 2021 roku do Spółki nie miała zastosowania rekomendacja opisana w rozdziale IV.R.2 w punktach 2) i 3) DPSN, zgodnie z którą jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez: 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, 3) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia. Zarząd Spółki uznał, iż odbycie walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie jest uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu Spółki oraz brak zgłaszanych w tym przedmiocie oczekiwań akcjonariuszy Spółki. Ponadto Spółka nie zapewniała możliwości udziału w walnym zgromadzeniu w trybie określonym powyżej z uwagi na zwiększone ryzyko wystąpienia nieprawidłowości w przebiegu walnego zgromadzenia. Zarząd Spółki podjął decyzję o niestosowaniu ww. rekomendacji ze względu na potencjalne problemy związane m.in. z identyfikacją Akcjonariuszy, doborem najwłaściwszego medium dwustronnej komunikacji zdalnej, a także niemożnością zagwarantowania przez Spółkę spełnienia niezbędnych wymogów sprzętowych po stronie Akcjonariusza.

Zdaniem Zarządu Spółki problemy natury prawnej, logistycznej oraz technicznej związane z umożliwieniem dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się oraz wykonywać prawo głosu w toku obrad walnego zgroma-

dzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad, przekraczają potencjalne korzyści dla Akcjonariuszy. W ocenie Zarządu Spółki dotychczasowe zasady udziału w walnym zgromadzeniu zapewniają prawidłową realizację praw wynikających z posiadania akcji Spółki przez wszystkich Akcjonariuszy, zaś możliwe przerwanie obrad walnego zgromadzenia w wyniku zakłócenia zdalnej komunikacji dwustronnej stanowiłoby istotną niedogodność dla Akcjonariuszy lub ich pełnomocników obecnych w miejscu obrad.

Zarząd Spółki nie wyklucza stosowania ww. rekomendacji w przyszłości, zaś decyzję o wdrożeniu Zarząd uzależnia od wypracowania odpowiednich standardów jej funkcjonowania w praktyce.

Ponadto Spółka nie stosuje zasady VI.Z.2. DPSN, zgodnie z którą „aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.” Spółka poniżej opisuje przypadki niestosowania ww. zasady.

W dniu 1 grudnia 2017 roku, na mocy upoważnienia udzielonego na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki nr 21 z dnia 25 maja 2017 roku, Rada Nadzorcza Spółki przyjęła Postanowienia Programu IV Opcji Menedżerskich dla Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Zarządzającego, dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A. („Program IV”). Pani Małgorzata Kolarska otrzymała jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 500 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 35,00 złotych za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji jest limitowana do 100 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia 2018 roku, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2027 roku. W ocenie Zarządu Spółki, podział przyznanych opcji na 5 transz z możliwością realizacji rozpoczynającą się w odstępach 12-miesięcznych jest alternatywną, do zawartej w zasadzie szczegółowej VI.Z.2. DPSN, formą powiązania wynagrodzenia członka Zarządu z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi Spółki. Konstrukcja Programu IV ma na celu powiązanie wynagrodzenia Pani Małgorzaty Kolarskiej pełniącej funkcję Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Zarządzającego ze wzrostem wartości Spółki dla Akcjonariuszy przez okres co najmniej 5 lat.

Biorąc pod uwagę rozłożenie możliwości realizowania opcji z poszczególnych transz w czasie, niestosowanie zasady VI.Z.2 DPSN dotyczy jedynie pierwszych dwóch transz, jednakże należy zwrócić uwagę, iż wszystkie transze mogą być realizowane w okresach późniejszych niż wynikałoby z możliwości określonych w zasadzie VI.Z.2 DPSN. Przyjęte rozwiązanie stanowi więc program motywacyjny na dłuższy okres czasu niż dwuletni, który wynikałby z zasady VI.Z.2 DPSN. Ponadto w ocenie Zarządu, zgoda Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki oraz Rady Nadzorczej Spółki potwierdzają, że zasady Programu IV w adekwatny sposób zabezpieczają interesy Akcjonariuszy Spółki poprzez powiązanie korzyści płynących z realizacji opcji w ramach przedmiotowego Programu IV z długookresowym rozwojem i wzrostem wartości Spółki.

W dniu 29 listopada 2019 roku, na mocy upoważnienia udzielonego na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki nr 26 z dnia 30 maja 2019 roku, Rada Nadzorcza Spółki przyjęła Postanowienia Programu V Opcji Menedżerskich Dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu Dom Development S.A., Dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. („Program 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. W ocenie Zarządu Spółki, podział przyznanych opcji na 5 transz z możliwością realizacji rozpoczynającą się w odstępach 12-miesięcznych jest alternatywną, do zawartej w zasadzie szczegółowej VI.Z.2. DPSN 2016, formą powiązania wynagrodzenia członka Zarządu z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi Spółki. Konstrukcja Programu V ma na celu powiązanie wynagrodzenia Pana Mikołaja Konopki pełniącego funkcję Członka Zarządu ze wzrostem wartości Spółki dla Akcjonariuszy przez okres co najmniej 5 lat. Biorąc pod uwagę rozłożenie możliwości realizowania opcji z poszczególnych transz w czasie, niestosowanie zasady VI.Z.2 DPSN 2016 dotyczy jedynie pierwszych dwóch transz, jednakże należy zwrócić uwagę, iż wszystkie transze mogą być realizowane w okresach późniejszych niż wynikałoby z możliwości określonych w zasadzie VI.Z.2 DPSN 2016. Przyjęte rozwiązanie stanowi więc program motywacyjny na dłuższy okres czasu niż dwuletni, który wynikałby z zasady VI.Z.2 DPSN 2016. Ponadto, w ocenie Zarządu, zgoda Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki oraz Rady Nadzorczej Spółki potwierdzają, że zasady Programu V w adekwatny sposób zabezpieczają interesy Akcjonariuszy Spółki poprzez powiązanie korzyści płynących z realizacji opcji w ramach przedmiotowego

Programu V z długookresowym rozwojem i wzrostem wartości Spółki.

W dniu 1 grudnia 2020 roku, na mocy upoważnienia udzielonego na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki nr 21 z dnia 31 sierpnia 2020 roku, Rada Nadzorcza Spółki przyjęła Postanowienia Programu VI Opcji Menedżerskich Dla Marcina Drobka, Doradcy Zarządu – Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji, dotyczących 150 000 Akcji Dom Development S.A. („Program VI”). Pan Marcin Drobek otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 150 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych (słownie: pięćdziesiąt złotych, zero groszy) za akcję. W związku z rozwiązaniem za porozumieniem stron, umowy o pracę pomiędzy Panem Marcinem Drobkiem a Spółką, Rada Nadzorcza Spółki podjęła w dniu 30 listopada 2021 r. uchwałę, zgodnie z którą opcje przyznane w ramach Programu VI Opcji Menedżerskich Dla Marcina Drobka, Doradcy Zarządu - Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji, dotyczących 150.000 Akcji Dom Development S.A., uprawniające Pana Marcina Drobka do objęcia łącznie 120.000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych (słownie: pięćdziesiąt złotych, zero groszy) za akcję, wygasły i nie będą mogły zostać wykonane. Wobec powyższego, Program VI nie będzie już w Spółce realizowany.

Realizacja przedmiotowych opcji była limitowana do 30 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia 2021 roku, z tym że opcje niewykorzystane mogły być zrealizowane w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2030 roku. W ocenie Zarządu Spółki, podział przyznanych opcji na 5 transz z możliwością realizacji rozpoczynającą się w odstępach 12-miesięcznych był alternatywną, do zawartej w zasadzie szczegółowej VI.Z.2. DPSN 2016, formą powiązania wynagrodzenia Doradcy Zarządu – Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi Spółki. Konstrukcja Programu VI miała na celu powiązanie wynagrodzenia Pana Marcina Drobka pełniącego funkcję Doradcy Zarządu – Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji ze wzrostem wartości Spółki dla Akcjonariuszy przez okres co najmniej 5 lat. Biorąc pod uwagę rozłożenie możliwości realizowania opcji z poszczególnych transz w czasie, niestosowanie zasady VI.Z.2 DPSN 2016 dotyczyło jedynie pierwszych dwóch transz, jednakże należy zwrócić uwagę, iż wszystkie transze mogły być realizowane w okresach późniejszych niż wynikałoby z możliwości określonych w zasadzie VI.Z.2 DPSN 2016. Przyjęte rozwiązanie stanowiło więc program motywacyjny na dłuższy okres czasu niż dwuletni, który wynikałby z zasady VI.Z.2 DPSN 2016. Ponadto, w ocenie Zarządu, zgoda Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki oraz Rady Nadzorczej Spółki potwierdziły, że zasady Programu VI w adekwatny sposób zabezpieczały interesy Akcjonariuszy Spółki poprzez powiązanie korzyści

płynących z realizacji opcji w ramach przedmiotowego Programu VI z długookresowym rozwojem i wzrostem wartości Spółki.

Rada Nadzorcza Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., uchwałą nr 13/1834/2021 z 29 marca 2021 r. przyjęła zbiór nowych zasad ładu korporacyjnego tj. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, które weszły w życie 1 lipca 2021 r.

Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółki przyjęły „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” z poniżej opisanymi wyłączeniami.

Spółka nie stosuje zasady 1.3., zgodnie z którą, w swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:

1.3.1. zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;

1.3.2. sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami;

oraz zasady 1.4., zgodnie z którą w celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

1.4.1. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;

1.4.2. 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 oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Dom Development S.A. nie uwzględniała w sposób sformalizowany i kompleksowy zagadnień z obszaru ESG w swojej dotychczasowej strategii biznesowej. Mając jednak na uwadze rosnącą wagę kwestii środowiskowych, społecznych oraz ładu korporacyjnego i ich wpływ na długofalowe perspektywy Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej, Zarząd Spółki podjął działania mające

na celu uwzględnienie tematyki ESG w strategii biznesowej Spółki.

Mimo braku formalnego ujęcia tematyki ESG w strategii Spółki, Zarząd Dom Development S.A. w bieżącej działalności oraz w planach strategicznych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. uwzględnia aspekty środowiskowe i społeczne oraz dba o zachowanie najwyższych standardów ładu korporacyjnego Spółki i jej Grupy. Zarząd Spółki ze szczególną uwagą traktuje kwestie społeczne – Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jako największy deweloper mieszkaniowy w Polsce w istotny sposób wpływa na tkankę miejską oraz jakość życia w czterech głównych aglomeracjach kraju – Warszawie, Trójmieście, Krakowie i Wrocławiu. Dom Development S.A. posiada wysokie, wewnętrzne standardy planowania inwestycji oraz poszczególnych lokali. Inwestycje Grupy były wielokrotnie nagradzane m.in. za wyróżniające się rozwiązania architektoniczne oraz wysoką jakość życia ich mieszkańców.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. silnie angażuje się także we wspieranie twórczości lokalnych artystów. Inwestycje Grupy są często wzbogacane o instalacje artystyczne i murale.

Spółka ponadto nie stosuje zasady 2.1., zgodnie z którą spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Dom Development S.A. jest w trakcie opracowywania Polityki Różnorodności Spółki, uwzględniającej politykę różnorodności w odniesieniu do składu Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. Polityka Różnorodności Spółki w zakresie odnoszącym się do Członków Zarządu zostanie przyjęta przez Radę Nadzorczą Spółki. Ponadto Zarząd Spółki dołoży wszelkich starań w celu przyjęcia przez najbliższe Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. Polityki Różnorodności w zakresie odnoszącym się do Członków Rady Nadzorczej Spółki.

Zasada 3.6., zgodnie z którą kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.

Osoba kierująca audytem wewnętrznym w Spółce podlega organizacyjnie Wiceprezesowi Zarządu, Dyrektorowi

Finansowemu, 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 pozostawać w racjonalnej relacji do bieżących notowań akcji tej spółki lub zostanie ustalona w wyniku rynkowego procesu budowania księgi popytu.

Zasada nie jest stosowana przez Spółkę 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.

Kolejną 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 2021 roku funkcjonowały trzy programy opcji menedżerskich. Każdy z nich zakładał limit liczby realizowanych opcji 20% ogółu akcji możliwych do realizacji w ramach danego programu w każdym roku kalendarzowym w kolejnych pięciu latach następujących po uchwaleniu danego programu. Ponadto opcje niewykorzystane można było zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do końca roku, w którym upłyne 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 ma 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.

Ostatnią zasadą, która nie jest stosowana przez Spółkę jest zasada 6.4., zgodnie z którą rada nadzorcza realizuje swoje zadania w sposób ciągły, dlatego wynagrodzenie członków rady nie może być uzależnione od liczby odbytych posiedzeń. Wynagrodzenie członków komitetów, w szczególności komitetu audytu, powinno uwzględniać dodatkowe nakłady pracy związane z pracą w tych komitetach.

Członkowie Rady Nadzorczej Spółki otrzymują stałe, miesięczne wynagrodzenie, którego wysokość nie jest uzależniona od liczby odbytych posiedzeń. Wynagrodzenie Członków Komitetów działających przy Radzie Nadzorczej, tj. Komitetu Audytu oraz Komitetu Wynagrodzeń nie uwzględnia dodatkowych nakładów pracy związanych z pracą w tych komitetach.

Spółka będzie dążyła do uwzględnienia w wynagrodzeniu Członków Komitetów działających przy Radzie Nadzorczej dodatkowych nakładów pracy związanych z pracą w tych komitetach. W tym celu Zarząd Spółki zamierza przedstawić najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy propozycję zmian w Polityce Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. oraz projekt stosownej uchwały w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Dom Development S.A.

Zbiór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 dostępny jest publicznie pod adresem: https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_v2.pdf, natomiast 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 2016 oraz DPSN 2021 pod adresem:

<https://inwestor.domd.pl/pl/lad-korporacyjny>

ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, NA KTÓREGO STOSOWANIE SPÓŁKA SIĘ ZDECYDOWAŁA DOBROWOLNIE ORAZ MIEJSCE, GDZIE TEKST ZBIORU JEST PUBLICZNIE DOSTĘPNY

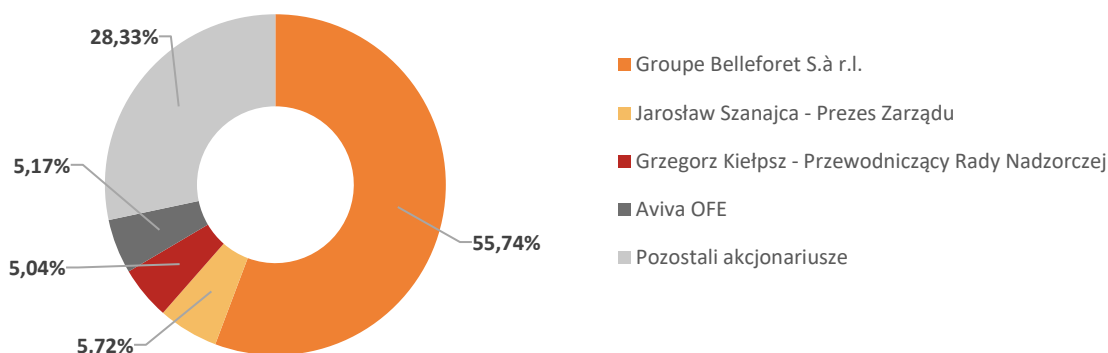
W 2021 roku Spółka Dom Development S.A. przestrzegała zasady opublikowane w Kodeksie Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper autorstwa Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Treść Kodeksu Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper dostępny jest publicznie pod adresem:

<http://www.warszawa.pzfd.pl/strefa-klienta/kodeks-dobrych-praktyk>

Spółka Dom Development S.A. nie odstąpiła od żadnych zasad wskazanych w Kodeksie Dobrych Praktyk w relacjach Klient - Deweloper.

4.2 KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE

4.2.1 STRUKTURA AKCJONARIATU



Struktura akcjonariatu Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2021 roku kształtowała się następująco:

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 55,74% 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 długofalowej perspektywy.

Akcje Dom Development S.A. znajdują się w portfelach licznych Otwartych Funduszy Emerytalnych, spośród których Aviva OFE Aviva Santander przekroczył w 2011

roku próg 5% udziału w ogólnej liczbie głosów i kapitale Spółki. Od czasu tego zawiadomienia, stan posiadania akcji Dom Development S.A. przez Aviva OFE Aviva Santander zawiera się w przedziale od 5% do 10% kapitału 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 2021 r. oraz zmian w ich stanie posiadania akcji w okresie od 31 grudnia 2020 r. przedstawiono w tabeli na sąsiedniej stronie.

Z wyłączeniem opcji na akcje Spółki, opisanych w nocie 7.43 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2021, 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 2021 roku

umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji pomiędzy akcjonariuszami.

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY („WZA”)

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2020	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITALE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 155 491	-	14 155 491	55,74%
Aviva OFE*	1 686 676	73 457	1 686 676	6,64%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,72%
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	-	1 280 750	5,04%

*) Stan posiadania akcji przez Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander według zestawienia akcji w portfelu na dzień 31 grudnia 2021 r. Stan posiadania akcji Spółki przez AVIVA OFE zgodnie z ostatnio otrzymanym zawiadomieniem, sporządzonym na dzień 11 lipca 2011 r. to 1 313 383 akcje.

4.2.2 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 2021 roku akcjonariuszem posiadającym co najmniej 50,1% akcji Spółki była Groupe Belleforêt S.à r.l. spółka z siedzibą w Luksemburgu (poprzednia nazwa: SCOP Poland S.à r.l.).

4.2.3 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 rewidenty i eksperci, jeżeli ich udział będzie uzasadniony 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 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. obradowało w dniu 27 maja 2021 roku w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek Zarządu Spółki, akcjonariusze Spółki nie występowali z wnioskami o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

Przebieg Walnego Zgromadzenia 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.

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 2020 została opublikowana na stronie internetowej Spółki na ponad 2 miesiące przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2021 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>

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 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.

4.5.1 ZASADY POWOŁYWANIA, ODWOŁYWANIA ZARZĄDU

OPIS ZASAD DOTYCZĄCYCH POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ ICH UPRAWNIEŃ, 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 1 700 000 (słownie: jeden milion siedemset 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 1 700 000 złotych wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 27 z dnia 30 maja 2019 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.

4.5.2 SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 12 marca 2021 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
- Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu
- Janusz Zalewski – Wiceprezes Zarządu
- Terry Roydon – Członek Zarządu
- Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

W dniu 25 sierpnia 2020 r. Pan Janusz Zalewski, Wiceprezes Zarządu Spółki, w związku z przejściem na emeryturę, złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa i Członka Zarządu Spółki. Przedmiotowa rezygnacja jest skuteczna z dniem 12 marca 2021 r.

4.5.3 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. 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.

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.

Akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołał z dniem 15 marca 2021 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, Pana Leszka Stankiewicza na Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, odpowiedzialnego, zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Dom Development S.A.

Wobec powyższego, w okresie od dnia 15 marca 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Jarosław Szanajca – Prezes Zarządu
- Małgorzata Kolarska – Wiceprezes Zarządu
- Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu
- Terry Roydon – Członek Zarządu
- Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

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

4.6.1 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.

4.6.2 SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 12 marca 2021 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Markham Dumas – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,
- Michael Cronk – Członek Rady Nadzorczej,
- Dorota Podedworna –Tarnowska – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).

Członek Rady Nadzorczej Spółki, Pan Michael Cronk, z dniem 12 marca 2021 roku, w związku z przejściem na emeryturę, złożył rezygnację z pełnionej funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki. Ponadto, Członek i Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki, Pan Markham Dumas złożył z dniem 12 marca 2021 roku rezygnację z pełnionej funkcji

Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, pozostając jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki. Na podstawie pkt 7.4 Statutu Spółki, akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki powołał, na wspólną trzyletnią kadencję, z dniem 15 marca 2021 roku Pana Janusza Zalewskiego na Członka i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki.

Wobec powyższego, w okresie od dnia 15 marca 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marek Moczulski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej,
- Markham Dumas – Członek Rady Nadzorczej,
- Dorota Podedworna –Tarnowska – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny),
- Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).

4.6.3 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 2021 r. Rada Nadzorcza odbyła 16 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.

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach: (i) wyrażania zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz Członków Zarządu, (ii) wyrażenia 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, (iii) wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki – zapadały za zgodą większości Członków Niezależnych Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone w sposób przejrzysty nie stanowiło istotnej pozycji kosztów Spółki wpływających na wynik finansowy. Jego

wysokość zatwierdzona uchwałą Walnego Zgromadzenia została ujawniona w raporcie rocznym oraz w Sprawozdaniu Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za lata 2019-2020.

Rada Nadzorcza przedstawiła Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, które odbyło się w dniu 27 maja 2021 roku, przygotowane zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.:

- sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2020 r.,
- ocenę sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych,
- ocenę na temat sytuacji Spółki w 2020 r., z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego,
- ocenę racjonalności prowadzonej przez Spółkę polityki w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

4.6.4 KOMITETY RADY NADZORCZEJ

W ramach Rady Nadzorczej utworzone zostały dwa komitety, Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

KOMITET AUDYTU

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku Komitet Audytu działał w następującym składzie:

- Dorota Podedworna-Tarnowska – Przewodnicząca Komitetu Audytu,
- Mark Spiteri – Członek Komitetu Audytu,
- Marek Moczulski – 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. 2017 poz. 1089) 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 oraz Członka Komitetu Audytu Pana Marka Moczulskiego.

Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Przewodnicząca 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. Członek Komitetu Audytu Pan Marek Moczulski ukończył studia podyplomowe na kierunku zarządzania finansami. W zawodowej działalności wykorzystuje praktyczną wiedzę z zakresu ekonomii, finansów, 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, 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.

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 2021 roku Komitet Audytu odbył 7 posiedzeń.

Firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Spółki świadczyła na rzecz Spółki w 2021 roku dozwolone usługi niebędące badaniem. Ocena niezależności tej firmy audytorskiej została dokonana, a Komitet Audytu wyraził zgodę na świadczenie tych 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:

a. niezależność i bezstronność firmy audytorskiej, jako wymóg konieczny, z założeniem, że firma audytorska do badania ustawowego sprawozdań finansowych przekaże 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;

b. wynagrodzenie za badanie, przy czym nie może być ono 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;

c. 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;

d. możliwość dokonywania badania na terenie całego kraju i zapewnienia możliwości świadczenia usług w wymaganym zakresie;

e. zapewnienie możliwości bieżącego monitorowania zmian w przepisach prawa;

f. sprawdzanie kwalifikacji zawodowych i doświadczenia osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie.

Zgodnie z obowiązującą w Spółce polityką świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług 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 świadczy 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 publicz-

nym. 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 i 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 obroto-

KOMITET WYNAGRODZEŃ

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku, Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

- Marek Moczulski - Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń,
- Mark Spiteri - Członek Komitetu Wynagrodzeń,
- Krzysztof Grzyliński - 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 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

wych 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 19 kwietnia 2021 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.

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 2021 roku Komitet Wynagrodzeń odbył 9 posiedzeń.

4.7 RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ

4.7.1 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 2021 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.

4.7.2 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 2021 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 2021 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 Spółką przedstawiała się następująco:

WYNAGRODZENIA I NAGRODY CZŁONKÓW ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	Stale składniki wynagrodzenia	Zmienne składniki wynagrodzenia*	Świadczenia pozapłacowe
Z tytułu pełnienia funkcji we władzach Dom Development S.A.			
Jarosław Szanajca	1 279	1 612	46
Małgorzata Kolarska	1 200	4 642	104
Leszek Stankiewicz	1 072	995	49
Janusz Zalewski	216	-	161
Mikołaj Konopka	120	660	-
Terry Roydon	72	1 263	-

* Wynagrodzenie zmienne na podstawie szacunkowych kalkulacji premii za 2021 rok, przed zatwierdzeniem sprawozdań finansowych będących podstawą do jego naliczenia.

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.	60	-	-
Jarosław Szanajca	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	60	-	-
Małgorzata Kolarska	-	-	-	-
Leszek Stankiewicz	Dom Construction Sp. z o.o.	48	-	-
Janusz Zalewski	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	Euro Styl S.A.	600	1 404	25
Mikołaj Konopka	Euro Styl Construction Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	Euro Styl Development Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	GGI Dolne Miasto Sp. z o.o.	4	-	-
Mikołaj Konopka	Your Destination Sp. z o.o.	2	-	-
Terry Roydon	-	-	-	-

Poza dywidendą, w roku 2021 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 7.43 skonsolidowanego sprawozdania Grupy za 2021 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 2021 ROKU	Opcje przyznane na dzień 1 stycznia 2021 r. (liczba akcji)	Opcje przyznane w 2021 r. (liczba akcji)	Opcje wykonane w 2021 r. (liczba akcji)	Cena 1 akcji Spółki w dniu przyznania opcji	Cena wykonania 1 opcji	Data wykonania opcji
Jarosław Szanajca	-	-	-	-	-	-
Małgorzata Kolarska	200 000	-	100 000	74,49 zł	35,00 zł	25.01.2021
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Janusz Zalewski	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	200 000	-	50 000	95,20 zł	50,00 zł	25.01.2021
Terry Roydon	-	-	-	-	-	-

4.7.3 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.

4.7.4 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.

4.7.5 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, Małgorzacie

Kolarskiej, 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. Na

podstawie uchwały Rady Nadzorczej, członkowi Zarządu, Januszowi Zalewskiemu, w razie odwołania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków, przysługiwało świadczenie pieniężne w wysokości równej

łącznemu wynagrodzeniu miesięcznemu, obliczonemu za okres poczynający od następnego dnia po wygaśnięciu mandatu do 1 października 2021 roku.

4.7.6 WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

W 2021 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	624	-
Marek Moczulski	110	-
Janusz Zalewski	96	-
Michael Cronk	28	-
Mark Spiteri	110	-
Markham Dumas	110	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	110	-
Krzysztof Grzyliński	121	-

Poza dywidendą, w roku 2021 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób nadzorujących Spółkę.

4.7.7 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 2021 R.			ZMIANA W OKRESIE OD 31 GRUDNIA 2020 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	-	-
Małgorzata Kolarska*)	303 544	304	100 000	403 544	83 309	(100 000)
Leszek Stankiewicz	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka*)	88 981	89	150 000	238 981	50 000	(50 000)
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
RADA NADZORCZA						
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Janusz Zalewski	300 000	300	-	300 000	-	-
Marek Moczulski	-	-	-	-	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Markham Dumas	-	-	-	-	-	-
Krzysztof Grzyliński	-	-	-	-	-	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	-	-	-	-	-	-

*)W dniu 1 lutego 2022 roku Małgorzata Kolarska oraz Mikołaj Konopka dokonali subskrypcji na odpowiednio 100 000 oraz 50 000 akcji Dom Development S.A. w ramach realizacji opcji na akcje Spółki. Szczegółowa informacja nt. przedmiotowej transakcji znajduje się w Nocie 7.49 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.: Istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

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 2021 roku po 20% udziałów każdy.

4.9 PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

4.9.1 OBECNIE OBOWIĄZUJĄCE PROGRAMY AKCJI PRACOWNICZYCH

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

Obecnie w Spółce funkcjonują dwa programy opcji menedżerskich.

W dniu 1 grudnia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 01/12/17 w sprawie przyjęcia Postanowień Programu IV Opcji Menedżerskich Dla Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, Dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A. („Program IV”). Zgodnie z Programem IV, Pani Małgorzata Kolarska otrzymała jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 500 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 35,00 złotych (słownie: trzydzieści pięć złotych, zero groszy) za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji jest limitowana do 100 000 akcji w jakimkolwiek okresie 12 kolejnych miesięcy, począwszy od 1 stycznia 2018 roku, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2027 roku.

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.

W dniu 1 grudnia 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 01/12/20 w sprawie przyjęcia Postanowień Programu VI Opcji Menedżerskich Dla Marcina Drobka, Doradcy Zarządu - Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji, dotyczących 150 000 Akcji Dom Development S.A. („Program VI”). Zgodnie z Programem VI, Pan Marcin Drobek otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 150 000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych (słownie: pięćdziesiąt złotych, zero groszy) za akcję. W związku z rozwiązaniem za porozumieniem stron, umowy o pracę pomiędzy Panem Marcinem Drobkiem a Spółką, Rada Nadzorcza Spółki podjęła w dniu 30 listopada 2021 r. uchwałę, zgodnie z którą opcje przyznane w ramach Programu VI Opcji Menedżerskich Dla Marcina Drobka, Doradcy Zarządu - Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji, dotyczących 150.000 Akcji Dom Development S.A., uprawniające Pana Marcina Drobka do objęcia łącznie 120.000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych (słownie: pięćdziesiąt złotych, zero groszy) za akcję, wygasły i nie będą mogły zostać wykonane. Wobec powyższego, Program VI nie będzie już w Spółce realizowany.

Szczegółowa informacja na temat Programów Opcji Menedżerskich zawarta jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy za rok 2021 w nocie 7.43.

4.9.2 SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

Programy opcji menedżerskich, które funkcjonują w Spółce przyjmowane były przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które jednocześnie upoważniało Radę Nadzorczą Spółki do przyjęcia szczegółowych zasad realizacji programów.

W dniu 30 maja 2019 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 IV Opcji Menedżerskich Dla Małgorzaty Kolarskiej, Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Zarządzającego, Dotyczących 500 000 Akcji Dom Development S.A., 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 VI Opcji Menedżerskich Dla Marcina Drobka, Doradcy Zarządu - Dyrektora ds. Realizacji Inwestycji, dotyczących 150 000

Akcji Dom Development S.A. Zarząd podejmuje 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.

W 2021 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 Przewodniczący, 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. zasiada także troje Członków Niezależnych (Pani dr Dorota Podedworna-Tarnowska, Pan Marek Moczulski oraz Pan Krzysztof Grzyliński), posiadający wysokie, udokumentowane kompetencje z obszaru biznesu oraz sprawozdawczości finansowej. Takie zróżnicowanie pozwala na spojrzenie w szerokiej perspektywie na działania Zarządu Spółki oraz obejmowane kierunki jej rozwoju. Według stanu na 31 grudnia 2021 roku w Radzie Nadzorczej Spółki zasiadało 6 mężczyzn i 1 kobieta.

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.

Skuteczność systemu kontroli wewnętrznej Grupy i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zapewniona została w oparciu o:

- Jasno 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 finansowych oraz funkcjonowanie raportowania finansowego przez wysoko wykwalifikowane zespoły finansowo-księgowe. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy przygotowywane są przez pracowników działu finansowo-księgowego Spółki.

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.

- Ustaloną strukturę i zakres raportowania finansowego i zarządczego funkcjonującego w Grupie

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 jest 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 o 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 analizuje się szczegółowo wyniki finansowe Grupy w porównaniu do założeń budżetowych i prognoz. Z uwagi na specyfikę branży, 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 prowadzone są pod nadzorem Kontrolera Finansowego oraz Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki.

- Weryfikację sprawozdań finansowych Grupy 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 cykliczny harmonogram 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.

- Sformalizowany proces dokonywania istotnych szacunków mających istotny wpływ na sprawozdania finansowe

Kluczowym dla Grupy działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych 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 projektów deweloperskich sporządzone 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 marży realizowanej na tej sprzedaży przez spółki budowlane Grupy.

- Proces zarządzania ryzykiem i audyt wewnętrzny

Od 2000 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowana procedura zarządzania ryzykiem. Zarządzanie w jej ramach odbywa się poprzez identyfikację i ocenę obszarów ryzyka dla wszystkich dziedzin aktywności Spółki i jej Grupy wraz z jednoczesnym definiowaniem działań niezbędnych do ograniczenia lub eliminacji tych ryzyk (m.in. poprzez system procedur i kontroli wewnętrznych). Zarządzanie ryzykiem odnosi się również do rzetelności i jakości danych mających wpływ na jakość i rzetelność sprawozdań finansowych.

W Spółce funkcjonuje sekcja audytu wewnętrznego, prowadząca audyty wewnętrzne skierowane głównie na procedury odnoszące się do ryzyk zidentyfikowanych w ww. procedurze zarządzania ryzykiem. Działanie audytu wewnętrznego poddane jest bieżącej kontroli Komitetu Audytu. Wyniki prac audytu wewnętrznego są raportowane do Komitetu Audytu oraz do ekspertów wyznaczonych przez Komitet Audytu.

4.12 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2021 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 19 kwietnia 2021 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 01/04/21 z dnia 19 kwietnia 2021 roku, dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska sp. z o.o. 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 2021 roku oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku, a także do przeglądu skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2021 roku i skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., sporządzonego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku.

PricewaterhouseCoopers Polska sp. z o.o. 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 sp. z o.o. Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie została zawarta w dniu 16 kwietnia 2018 roku na okres niezbędny do przeprowadzenia przeglądu i badania wyżej wymienionych sprawozdań finansowych.

Spółka korzystała wcześniej z usług PricewaterhouseCoopers Polska sp. z o.o. Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie w zakresie szkoleń w latach 2002 i 2011 oraz spółek powiązanych z PricewaterhouseCoopers Polska sp. z o.o. 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 2021 oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2021 świadczyła w 2021 r., na zlecenie Spółki, dozwolone usługi niebędące badaniem.

Sprawozdania finansowe za rok 2018, 2019, 2020 oraz za rok 2021 zostały zbadane przez firmę PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k. oraz inne jednostki powiązane z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k.

Informacja o wynagrodzeniu firmy audytorskiej za rok 2021 oraz 2020 została zawarta w nocy 7.52 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2021.

Zgodnie z oświadczeniem Rady Nadzorczej Spółki, Zarząd Spółki informuje, że:

- wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2021 został dokonany zgodnie z przepisami, w tym 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 2021 ROKU**



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2021 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 17 marca 2022 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2021 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Jarosław Szanajca

Prezes Zarządu Dom Development S.A.

Leszek Stankiewicz

Wiceprezes Zarządu Dom Development S.A.

Małgorzata Kolarska

Wiceprezes Zarządu Dom Development S.A.

Mikołaj Konopka

Członek Zarządu Dom Development S.A.

Terry R. Roydon

Członek Zarządu Dom Development S.A.