

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 ROKU



GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A. W 2023:

STABILNY WYNIK FINANSOWY

460 mln zł

Skonsolidowany zysk netto Grupy

2022: 410 mln zł

NIEZMIENNIE UTRZYMUJEMY BEZPIECZNY BILANS

389 mln zł

Gotówki netto

31.12.2022: 374 mln zł

W CZASIE PEŁNYM WYZWAŃ UTRZYMUJEMY WYSOKĄ MARŻĘ

32%

Marża brutto ze sprzedaży

2022: 31%

WYSOKI POTENCJAŁ WYNIKÓW

1,7 mld zł

Przychody przyszłych okresów

31.12.2022: 1,6 mld zł

LIDER RYNKU MIESZKANIOWEGO W POLSCIE

4 rynki

**Warszawa, Trójmiasto,
Kraków i Wrocław**

Dzięki umocnieniu pozycji na rynku krakowskim w 2023 roku, Grupa działa w 4 najatrakcyjniejszych aglomeracjach w Polsce.

3 906

Sprzedanych lokali w 2023 roku na rynku detalicznym

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

6 705

**Lokali w budowie
31.12.2023**

Nasze budowy realizujemy terminowo, z zachowaniem najwyższej jakości.

71 pkt

NPS – Net Promoter Score w 2023 roku

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

SPIS TREŚCI

1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPIE KAPITAŁOWEJ	5
1.1 STRUKTURA GRUPY	7
1.2 STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY	8
1.3 MODEL BIZNESOWY	10
1.4 FLAGOWE OSIEDLA MIESZKANIOWE GRUPY	13
1.5 RYNKI GEOGRAFICZNE	16
1.6 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W 2023 ROKU	17
1.7 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA 2023 ROKU	21
1.8 RYZYKA I CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY	22
2 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY	30
2.1 ZYSKI I RENTOWNOŚĆ	31
2.2 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI I GRUPY	34
2.3 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI I MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH W SPÓŁCE I GRUPIE	38
2.4 INFORMACJE O KREDYTACH I OBLIGACJACH ORAZ POZOSTAŁYCH ZOBOWIĄZANIACH	39
2.5 WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	42
2.6 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	42
2.7 UMOWY ZNAČĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY	42
2.8 UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI	42
2.9 INWESTYCJE KAPITAŁOWE SPÓŁKI I GRUPY	42
3 OŚWIADCZENIE NA TEMAT DANYCH NIEFINANSOWYCH	43
3.1 MODEL BIZNESOWY	44
3.2 KLUCZOWE NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI	44
3.3 OPIS POLITYK STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ W ODNIESIENIU DO ZAGADNIEŃ SPOŁECZNYCH, PRACOWNICZYCH, ŚRODOWISKA NATURALNEGO, POSZANOWANIA PRAW CZŁOWIEKA ORAZ PRZECIWDZIAŁANIA KORUPCJI, A TAKŻE OPIS REZULTATÓW STOSOWANIA TYCH POLITYK	45
4 ŁAD KORPORACYJNY	47
4.1 ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA	48
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	62
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	64
4.12 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE	65
4.13 AUDYT	65
5 ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A. SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2023 ROKU	67

LIST PREZESA ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A.



Szanowni Państwo,

Z dużą satysfakcją przedstawiam Państwu raport z działalności Grupy Dom Development w 2023 roku. Był to okres wyraźnego ożywienia popytu na mieszkania, który sprzyjał osiągnięciu bardzo dobrych wyników przez naszą organizację – dewelopera o ugruntowanej pozycji, silnej marce, cieszącego się dużym zaufaniem klientów i dysponującego atrakcyjną ofertą. Dzięki wytężonej pracy, optymalnie wykorzystaliśmy uwarunkowania rynkowe i szanse, jakie przyniósł miniony rok. Serdecznie zapraszam do zapoznania się z informacjami prezentującymi efekty naszej pracy w 2023 roku.

KOLEJNY ROK REKORDÓW

Rok 2023 był pod wieloma względami rekordowy dla Grupy Dom Development. Przekazaliśmy nabywcom najwyższą w historii liczbę 3 831 lokali, tj. o 165 więcej niż w dotychczas najlepszym pod tym względem 2022 roku. Przełożyło się to pozytywnie na poziom rozpoznanych przychodów i wyników finansowych. W 2023 roku wypracowaliśmy rekordowo wysoki zysk netto, który sięgnął 460 mln zł.

Największa była także wysokość dywidendy wypłaconej przez Dom Development. Nasza Spółka dzieli się wypracowywanymi zyskami ze swoimi Akcjonariuszami nieprzerwanie od debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w 2006 roku. W minionym roku trafiło do nich łącznie około 424 mln zł, w tym niemal 283 mln zł (11,00 zł na akcję) w formie dywidendy za 2022 rok oraz ponad 141 mln zł (5,50 zł na akcję) w formie zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok. W ciągu 18 lat obecności na warszawskiej giełdzie wypłaciliśmy naszym Akcjonariuszom łącznie niemal 2,2 mld zł.

Naszą misją jest wspieranie Klientów w spełnianiu marzeń o własnym mieszkaniu, a ich zadowolenie i poczucie bezpieczeństwa dają nam największą satysfakcję z naszej pracy. Jesteśmy dumni z tego, że w 2023 roku, przy rekordowej liczbie lokali przekazanych nabywcom, uzyskaliśmy również bardzo wysoki wskaźnik rekomendacji netto (Net Promoter Score - NPS) wynoszący 71 pkt. To najwyższy poziom tego wskaźnika od kiedy regularnie prowadzimy badania satysfakcji naszych Klientów.

WIODĄCA POZYCJA W CZTERECH NAJLEPIEJ PROSPERUJĄCYCH AGLOMERACJACH

W minionym roku umocniliśmy pozycję lidera rynku mieszkaniowego w Polsce, sprzedając 3 906 lokali netto, tj. o 26% więcej niż w 2022 roku, kiedy sprzedaż netto wyniosła 3 093 lokale (z wyłączeniem transakcji w segmencie PRS). Wynik sprzedażowy Grupy Dom Development w 2023 roku był jednocześnie o ponad 1 000 lokali wyższy niż sprzedaż na rzecz klientów detalicznych osiągnięta w tym okresie przez drugiego największego gracza na polskim rynku.

Największe wzrosty zanotowaliśmy w Krakowie, gdzie rozpoczęliśmy działalność stosunkowo niedawno. W 2023 roku sprzedaliśmy tam ponad dwukrotnie więcej mieszkań niż rok wcześniej, awansując do ścisłej czołówki deweloperów na tym rynku. Umocniliśmy się również we Wrocławiu, gdzie zanotowaliśmy wzrost sprzedaży o ponad 80%. Bardzo dobrze funkcjonuje także należąca do naszej grupy, a działająca w Trójmieście, spółka Euro Styl, która zwiększyła sprzedaż lokali o 40% w porównaniu z 2022 rokiem. Z kolei na największym dla nas rynku warszawskim, gdzie od lat mamy największy udział rynkowy, sprzedaż ustabilizowała się, co związane jest ze znacznym wyprzedaniem naszej oferty w poprzednich okresach.

SILNY POPYT I NIENADAŻAJĄCA ZA NIM PODAŻ

Rok 2023 był okresem wyraźnego ożywienia popytu na mieszkania, z rosnącym udziałem zakupów finansowanych kredytem hipotecznym, do czego istotnie przyczyniły się: poluzowanie kryteriów obliczania zdolności kredytowej przez Komisję Nadzoru Finansowego, zapowiedź i późniejsze wprowadzenie programu Bezpieczny Kredyt 2%, a także pierwsze obniżki stóp procentowych, po cyklu podwyżek w latach 2021-2022.

W Grupie Dom Development zakupy z wykorzystaniem kredytu hipotecznego stanowiły w 2023 roku około 41% wszystkich transakcji wobec około 30% w 2022 roku. Mimo istotnego wzrostu udziału mieszkań finansowanych kredytem, w naszym przypadku wciąż ponad połowę sprzedaży (59% w 2023 roku) stanowią transakcje gotówkowe, co jest potwierdzeniem utrzymującego się

wysokiego popytu o charakterze inwestycyjnym. Podstawą oferty Grupy Dom Development są mieszkania o podwyższonym standardzie, a inwestycje w tego typu nieruchomości postrzegane są jako bezpieczna lokata kapitału.

Głównym problemem rynku mieszkaniowego w 2023 roku był z kolei niedobór podaży, co w połączeniu z silnym popytem przyczyniło się do dalszego wzrostu cen mieszkań. W największych aglomeracjach drożały one w tempie dwucyfrowym. Relacja poziomu oferty do sprzedaży była w minionym roku rekordowo niska i wskazywała na nierównowagę rynkową. Przyjmuje się, że poziom oferty powinien odpowiadać wolumenowi sprzedaży w okresie 4-5 kwartałów, tymczasem w Warszawie czy w Krakowie był on o około połowę niższy.

DUŻY, ATRAKCYJNY BANK ZIEMI

Dzięki naszej wytężonej pracy, optymalnie wykorzystaliśmy uwarunkowania rynkowe i szanse, jakie przyniósł miniony rok. Biorąc pod uwagę bardzo dobrą sprzedaż mieszkań, sukcesywnie uzupełniamy i powiększamy naszą ofertę. Na koniec 2023 roku obejmowała ona 2,4 tys. lokali dostępnych do sprzedaży (wobec 2 082 na koniec 2022 roku).

W minionym roku dokonaliśmy również znaczących zakupów gruntów pod nowe inwestycje – głównie w Warszawie, ale także w pozostałych miastach naszej działalności. W rezultacie, potencjał naszego banku ziemi na koniec 2023 roku wzrósł do rekordowego poziomu ponad 20 tysięcy lokali do wybudowania. Co ważne, są to grunty inwestycyjne w atrakcyjnych lokalizacjach, często dające możliwość budowy wieloetapowych osiedli, które są domeną Grupy Dom Development. W samej tylko Warszawie, uchodzącej za najtrudniejszy rynek pod względem dostępności działek inwestycyjnych, zwiększyliśmy potencjał banku ziemi o niemal jedną piątą – do poziomu blisko 11,3 tysiąca lokali.

O skali naszego potencjału i pozycji konkurencyjnej świadczy także nasze bezpieczeństwo finansowe. Pomimo znacznych zakupów gruntów, wypłacie rekordowej dywidendy za 2022 rok i zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok, wskaźnik zadłużenia netto do kapitałów własnych (gearing) na koniec 2023 roku był na niskim, bardzo konserwatywnym poziomie 9%. Biorąc pod uwagę sumę środków pieniężnych i niewykorzystanych linii kredytowych, na koniec minionego roku dysponowaliśmy kapitałem sięgającym 389 mln zł.

ZA NAMI KOLEJNY ROK WDRAŻANIA STRATEGII ESG

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

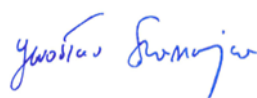
W 2023 roku zrealizowaliśmy wszystkie założone na ten okres cele zawarte w strategii DOM 2030. Szczegółowo nasze działania i ich efekty prezentujemy w Raporcie ESG, do lektury którego również serdecznie Państwa zachęcam.

DOBRE PERSPEKTYWY DLA GRUPY NA 2024 ROK

Na rynku mieszkaniowym mamy do czynienia ze strukturalnym niedoborem podaży i niezaspokojonym, silnym fundamentalnym popytem. W drugiej połowie tego roku może on zostać dodatkowo wzmocniony poprzez wprowadzenie nowego rządowego programu dopłat do kredytów hipotecznych, który da większej liczbie Polaków szansę na własne lokum. Niezależnie od tego, czy i kiedy zapowiadany program zostanie uruchomiony, Grupa Dom Development jest w tej komfortowej sytuacji, że posiada wszystkie niezbędne elementy, by sprawnie zwiększać skalę działalności.

Na koniec 2023 roku mieliśmy w budowie ponad 6,7 tys. lokali (wobec niespełna 5,8 tys. na koniec 2022 roku), z czego 65% było już sprzedanych. Z kolei skumulowana sprzedaż netto do rozpoznania w wynikach przyszłych okresów (lokalę sprzedane i nieprzekazane) obejmowała 4 627 lokali o wartości 3,3 mld zł (wobec odpowiednio 4 555 lokali o wartości 2,98 mld zł na koniec 2022 roku).

Wierzymy, że dzięki silnemu bilansowi, wiodącej na rynku marce, wieloletniemu doświadczeniu naszego zespołu, starannie dobranej ofercie, a także umiejętności elastycznego dostosowywania się do zmieniających się warunków, wykorzystamy nadarzające się okazje i sprostamy wyzwaniom jakie przyniesie ten rok, po raz kolejny umacniając naszą pozycję rynkowego lidera.



Jarosław Szanajca

Prezes Zarządu Dom Development S.A.

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



OSIEDLE PRZY RYŻOWEJ, WARSZAWA



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

Od 2006 roku Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (ticker: DOM) i wchodzi m.in. w skład indeksu mWIG40. Od debiutu giełdowego Spółka łączy niskie zadłużenie z wypłatami dywidendy, w tym rekordowych 283 mln zł w 2023 roku oraz 141 mln zł zaliczki na dywidendę za rok bieżący.

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

Dom Development S.A. (dalej „Spółka”, jednostka dominująca Grupy) to wspólne przedsięwzięcie polskich menedżerów oraz inwestorów z Wielkiej Brytanii. Założyciele Spółki od początku jej istnienia zarządzają nią i nadzorują – Jarosław Szanajca posiadający 5,66% akcji Dom Development S.A. od początku jej istnienia jest Prezesem Zarządu, zaś Grzegorz Kiełpszy, były Dyrektor Generalny, jest obecnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki cały czas pozostając jednym z kluczowych akcjonariuszy.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka była kontrolowana przez dominującego akcjonariusza Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 55,02% akcji. Reprezentanci głównego akcjonariusza zasiadają w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki od początku jej istnienia, dzieląc się wieloletnim międzynarodowym doświadczeniem w działalności deweloperskiej.

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

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

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

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



**WARSZAWA
WROCŁAW
KRAKÓW**



EURO STYL
GRUPA DOM DEVELOPMENT



1.1 STRUKTURA GRUPY

Struktura Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku (prezentująca bezpośredni i pośredni udział Dom Development S.A. w jednostkach zależnych):

PODMIOT	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W KAPITALE PODSTAWOWYM	UDZIAŁ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ W PRAWACH GŁOSU
Jednostki zależne Dom Development S.A.:		
Euro Styl S.A.	100%	100%
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Construction Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Grunty Sp. z o.o.	46%	100%
Dom Development Kraków 12 Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	100%	100%
Dom Land Sp. z o.o.	-	-
Jednostki zależne Euro Styl S.A.:		
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	100%	100%
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	100%	100%
GGI Dolne Miasto Sp. z o.o.	100%	100%
Your Destination Sp. z o.o.	100%	100%
Apartamenty Las Jastarnia Sp. z o.o.	100%	100%
Jednostki zależne Dom Development Kraków Sp. z o.o.:		
Dom Development Kraków 1 Sp. z o.o.	100%	100%

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

Opis organizacji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy znajdują się w nocie 7.1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za 2023 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 wiodąca firma na rynku deweloperskim w Polsce, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. ma znaczący wpływ na kształtowanie przestrzeni miejskiej oraz jakość życia w obszarach miejskich, gdzie prowadzi swoją działalność. Zarząd Spółki aktywnie wspiera zrównoważony rozwój miast, stosując wewnętrzne standardy planowania inwestycji, które często przewyższają wymogi prawne. Od mieszkań poprzez tereny wspólne w osiedlach, aż po elementy architektoniczne, włączając w to obszary zieleni – każdy element inwestycji jest starannie przemyślany w celu stworzenia przyjaznych dla życia miejsc, które wspierają rozwój wysokiej jakości przestrzeni miejskiej.

W dniu 28 czerwca 2022 roku Zarząd Spółki przyjął Strategię ESG DOM 2030, definiującą cele Spółki i Grupy z zakresu: dbałości o środowisko, odpowiedzialności społecznej i ładu korporacyjnego do roku 2030.

Strategia DOM 2030 to wyraz istotnej roli, jaką Zarząd Spółki przypisuje zrównoważonemu rozwojowi Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. Zawiera ona cele mierzalne, zaplanowane sukcesywnie do realizacji na najbliższe lata. Grupa zobowiązuje się m.in. do redukcji emisji CO₂ w przeliczeniu na lokal w budowie do 2030 roku o 30% w porównaniu do 2021 roku w zakresie 1 i 2 (SCOPE 1 i 2), a także do zapewnienia spełnienia kryteriów tzw. miasta 15-minutowego, tj. dostępności kluczowej infrastruktury w zasięgu spaceru, w 90% projektów Grupy do 2030 roku. Ponadto w celu zwiększenia różnorodności organów Spółki, udział kobiet w Zarządzie i Radzie Nadzorczej wzrośnie w nadchodzących latach do co najmniej 30%.

Pełna treść Strategii DOM 2030 jest udostępniona na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://inwestor.domd.pl/pl/esg>.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. w prowadzonej działalności kładzie nacisk na budowanie długofalowych relacji ze swoimi interesariuszami: pracownikami, klientami oraz podwykonawcami. Miarą jakości tych relacji są: względnie 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 Spółka będzie kontynuowała działania zwiększające pozycję Grupy na rynku krakowskim, wrocławskim i trójmiejskim.

Dom Development S.A. jest niekwestionowanym liderem rynku warszawskiego z udziałem rynkowym w 2023 roku na poziomie 8,9%. Zarząd Spółki oczekuje, że skala działalności na pozostałych rynkach będzie stopniowo rosła w nadchodzących latach dzięki silnej marce, atrakcyjnemu bankowi ziemi oraz doświadczeniu, pozwalającym sprawnie realizować kolejne inwestycje.

Euro Styl S.A. w minionym roku znacznie rozbudowała swój potencjał i pod względem sprzedaży w 2023 roku firma zajmuje drugą pozycję na rynku trójmiejskim. W nadchodzących latach należy spodziewać się wzrostu skali działalności Grupy w tym regionie.

Skala działalności Grupy we Wrocławiu sukcesywnie rośnie i w 2023 roku Dom Development Wrocław Sp. z o.o. znalazła się w czołówce deweloperów o największym udziale w rynku lokalnym.

Rynek krakowski to jeden z wiodących rynków mieszkaniowych w Polsce, zarówno pod względem wolumenu transakcji, jak i poziomu cen. Charakteryzuje się on jednocześnie dużym rozdrobnieniem w porównaniu do pozostałych głównych aglomeracji kraju. W 2023 roku Spółka z sukcesem kontynuowała realizację nowych projektów deweloperskich na rynku krakowskim osiągając 4 pozycję na rynku krakowskim (4,5% udziału w rynku). W 2023 roku Spółka sprzedała 458 lokali co oznacza ponad dwukrotne zwiększenie sprzedaży w stosunku do roku poprzedniego.

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 istotną

cyklicznością. Jednocześnie, dzięki posiadanemu zasobowi 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

Nasza działalność koncentruje się na czterech największych rynkach Polski, gdzie oferujemy mieszkania we wszystkich segmentach rynku – od popularnego, przez podwyższony aż po luksusowe apartamenty. Dominujący w ofercie segment premium pozwala nam osiągnąć ponadprzeciętne marże przy utrzymaniu wysokiej skali działalności. Bliskie jest nam podejście zarządcze zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, a tym samym standardy zrównoważonego budownictwa. Sposób naszego działania i cele zdefiniowaliśmy w dokumencie „DOM 2030. Strategia ESG”.

Spółki deweloperskie należące do Grupy tj. Dom Development S.A., Euro Styl S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz Dom Development Kraków Sp. z o.o., mają bardzo zbliżony model biznesowy. Rolą pozostałych spółek Grupy jest wsparcie działalności deweloperskiej, której typowe elementy opisano poniżej. W 2023 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową.

ZAKUP ZIEMI



Filarem działalności Grupy są wieloetapowe projekty z dostępem do miejskiej infrastruktury. Nasze projekty kształtują tkankę miejską głównych aglomeracji Polski. Jesteśmy jednym z nielicznych deweloperów dysponujących zasobami niezbędnymi do realizacji tak złożonych i kapitałochłonnych przedsięwzięć. Każda nasza transakcja jest indywidualnie analizowana pod kątem prawnym, technicznym i administracyjnym, możliwości zabudowy oraz opłacalności potencjalnej inwestycji. Spółki należące do Grupy aktywnie poszukują gruntów inwestycyjnych pod zabudowę wielorodzinną w Warszawie, Trójmieście, Krakowie 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. Wobec stale zmniejszającej się dostępności terenów oraz konieczności użytkowania obszarów zurbanizowanych w sposób zrównoważony realizujemy coraz więcej inwestycji służących rewitalizacji przestrzeni miejskich.

PROJEKTOWANIE I UZYSKIWANIE POZWOLEŃ



Grupa współpracuje z uznanymi biurami architektonicznymi, przykładając dużą wagę do ładu przestrzennego budowlanych osiedli oraz funkcjonalności projektowanych mieszkań. Nasze projekty spełniają najwyższe wymagania w zakresie efektywności energetycznej, jakości materiałów budowlanych czy zrównoważonego zagospodarowania terenu inwestycji. 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 wyższą rentownością.

BUDOWA



Budowa 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 16-20 miesięcy. Wszystkie nasze spółki zobligowane są do prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami, a wykorzystywane materiały cechują się najwyższą jakością i pochodzą z najbliższej okolicy naszych inwestycji.

SPRZEDAŻ



Sprzedaż mieszkań 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 doradcami klienta i zdalne przeprowadzenie transakcji sprzedaży. Proces sprzedaży mieszkania jest kilkuetapowy, 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 41% transakcji Grupy w 2023 roku to zakupy z wykorzystaniem kredytu hipotecznego. Udział ten zwiększył się istotnie w porównaniu do 30% w 2022 roku, przede wszystkim ze względu na uruchomienie w lipcu rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Już od 15 lat Grupa Dom Development pośredniczy w procesie przyznawania kredytu hipotecznego pomiędzy nabywcami mieszkań a bankami. Dom Development Kredyty Sp. z o.o.

współpracuje z największymi bankami w Polsce, dzięki czemu każdemu z klientów może zaproponować ofertę dopasowaną do jego indywidualnej sytuacji. W 2023 roku Dom Development Kredyty Sp. z o.o. pośredniczyła przy udzieleniu 957 kredytów o łącznej wartości 458,19 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.

Programy wykończeniowe obejmują kompleksowe wykończenie mieszkania, tj. urządzenie łazienki, położenie podłóg i listew, malowanie ścian oraz montaż drzwi wewnętrznych. Dodatkowo istnieje możliwość rozszerzenia programów o zabudowę kuchenną wraz ze sprzętem AGD.

Skorzystanie z aranżacji z Dom Development pozwala na odebranie wykończonego mieszkania już w terminie odbioru deweloperskiego oraz pozwala nabywcy na oszczędność czasu i gwarancję niezmienności ceny.

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 szesnastu lat od debiutu giełdowego Spółka wypłaciła akcjonariuszom ponad 2 mld zł, utrzymując jednocześnie bardzo silny bilans i wysoki stan gotówki.

W 2023 roku Spółka wypłaciła 283 mln zł dywidendy (69% skonsolidowanego zysku Grupy za 2022 rok), tj. 11,00 zł na akcję.

Dom Development w 2023 roku po raz pierwszy w historii wypłacił także zaliczkę na poczet dywidendy za rok bieżący w wysokości 5,50 zł na każdą akcję, w łącznej kwocie 141 mln zł.

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 2023 roku i wyniosła 692 mln zł jest Dom Construction Sp. z o.o., należący do Grupy generalny wykonawca inwestycji Spółki.

1.4 FLAGOWE OSIEDLA MIESZKANIOWE GRUPY

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

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



W roku 2023 rozpoczęliśmy budowę II etapu inwestycji **Osiedla Urbino**, która powstaje w dzielnicy Włochy. Inwestycja ta posiada swój wyjątkowy kameralny charakter. Projekt odpowiada na potrzeby osób, które korzystając z zalet życia w dużym mieście, nie chcą rezygnować z przyjaznego otoczenia oraz cenią sobie komfort i nowoczesny design. W najbliższych latach planujemy budowę kolejnych etapów tego osiedla na zabezpieczonych przez Spółkę okolicznych gruntach.

Osiedle Wilno w Warszawie jest potwierdzeniem możliwości organizacyjnych i kapitałowych Dom Development S.A. Praktycznie od zera, Spółka stworzyła małe miasteczko, zlokalizowane na terenach Targówka Fabrycznego. W ciągu 13 lat Spółka wybudowała tam 3 700 lokali. W 2023 Spółka zrealizowała kolejne 2 etapy z 186 lokalami w ramach tej inwestycji oraz posiada



grunty z potencjałem na kolejne realizacje. Osiedle Wilno jest bardzo dobrym przykładem zrównoważonego tworzenia miejskiej przestrzeni przyjaznej mieszkańcom. Posiada ono rozbudowaną infrastrukturę usługową i komunikacyjną, z licznymi placami i skwerami sprzyjającymi integracji mieszkańców.

Od 2019 roku realizujemy nowy szstandarowy 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 9 etapów z ponad 1 209 lokalami w ramach tej inwestycji oraz posiada grunty z potencjałem budowy około 1 800 lokali, co czyni Dzielnicę Mieszkaniową Metro Zachód motorem napędowym sprzedaży w Warszawie.



W roku 2023 Spółka kontynuowała realizację w tej lokalizacji projektu polegającego na wybudowaniu 397 lokali dla profesjonalnego inwestora z segmentu najmu instytucjonalnego.



Podmioty zależne Spółki także komponują swoją ofertę w oparciu o wieloetapowe projekty flagowe. Szczególnym projektem dla spółki Euro Styl S.A. są **DOKI**. Inwestycja ta, zlokalizowana na historycznych terenach dawnej Stoczni Gdańskiej, stanowi wielofunkcyjną przestrzeń miejską, obejmującą: nowy kwartał zabudowy mieszkaniowej – Doki Living, część hotelowo-usługową w budynku **MONTOWNI** z loftami hotelowymi, centrum konferencyjnym i food hallem oraz przestrzeń biurową DOKI Office. **MONTOWNIA** stanowi integralny element inwestycji DOKI. Historyczny budynek dawnej montażowni łodzi podwodnych otrzymał drugie życie. Po rewitalizacji wyróżnia się on kompleksową ofertą, która stanowi połączenie funkcji hotelowej, gastronomicznej i biznesowej. Na wyższych kondygnacjach znajduje się 114 w pełni wyposażonych loftów z obsługą hotelową. W **MONTOWNI** od czerwca 2023 działa największy w Trójmieście food hall i strefa konferencyjna, a wnętrza budynku wypełnia niebanalna sztuka i historyczne artefakty.

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. W 2023 roku projekt uzyskał nagrodę w konkursie Baltic Real Estate Awards - kategoria: Hotel Project.

Łącznie w ramach projektów **DOKI** i **MONTOWNIA** powstanie 1 200 lokali (mieszkania, lofty hotelowe, lokale usługowe). Do tej pory w Dokach oddano już do użytku ponad 655 lokali. W budowie znajduje się kolejny budynek od strony ul. Popiełuszki z terminem odbioru na trzeci kwartał 2025 roku.



Wyróżniającym się, wieloetapowym projektem Grupy jest także **Osiedle Perspektywa**. To inwestycja położona w centrum Gdańska, w której powstanie łącznie ponad 650 mieszkań oraz lokali usługowych. Jest ona realizowana w zgodzie z najnowszymi trendami ekologicznymi. Zróżnicowana zabudowa osiedla jest wkomponowana w okoliczną architekturę i obejmuje kameralne wille miejskie, kamienice pierzejowe oraz budynki wielorodzinne o zróżnicowanej wysokości w głębi osiedla. Niezwykły klimat zapewnia też sąsiedztwo aż 4 parków.



Na **Perspektywie** zostało już oddanych do użytku 8 budynków. Trwają prace budowlane w III i IV etapie, w których powstaje kolejnych 5 budynków dopełniających całą inwestycję.

Dynamika to nowoczesne osiedle składające się z 7 budynków wielorodzinnych wraz z bogatym terenem rekreacyjnym. Znajduje się na obszarze Ujeściska - bardzo dobrze rozwiniętej dzielnicy, w obszarze pełnym zieleni, a jednocześnie w niedalekiej odległości od centrum. Pełna infrastruktura miejska w pobliżu pozwala żyć lokalnie, bez



konieczności korzystania z auta. **DYNAMIKA** wyróżnia się kameralną zabudową, która ułatwia zachowanie balansu między pracą a życiem rodzinnym. Z kolei kaskadowe ukształtowanie inwestycji zapewnia walory widokowe z okien i balkonów mieszkańców.

Na **Dynamice** powstanie w sumie 300 mieszkań oraz 10 lokali usługowych. W 2023 roku zostały ukończone dwa pierwsze budynki, obecnie trwają prace budowlane przy 3 budynkach w ramach kolejnych etapów. Trzy- i czteropiętrowe budynki stworzą przyjazną i funkcjonalną przestrzeń osiedlową.



OSIEDLE KOMEDY, WROCŁAW

Inwestycje Grupy we Wrocławiu są w większości jednoetapowe. Na tym tle wyróżnia się jednak **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.

Osiedle Zielna zlokalizowane jest w spokojnej, zielonej, a jednocześnie dobrze skomunikowanej z centrum Wrocławia historycznej części miasta - Psim Polu. Bliskość natury w połączeniu z łatwą komunikacją i licznymi placówkami oświatowymi sprawiają, że Zielna to idealne miejsce dla rodzin z dziećmi. W ramach Osiedla Zielna powstają mieszkania o najbardziej poszukiwanych metrażach. Większość stanowić będą rodzinne lokale 2- i 3-pokojowe, ale w ofercie znajdą się także kawalerki oraz mieszkania 4-pokojowe. Lokale na parterze posiadać będą przydomowe zielone ogródki, a te na piętrach — duże balkony. W ramach Osiedla Zielna powstanie około 600 lokali.



BRANIBORSKA 80, WROCŁAW

Braniborska 80 to idealna propozycja dla tych, którzy cenią sobie wygodę miejskiego życia. Doskonała lokalizacja umożliwia zarówno szybkie przemieszczanie się po mieście, jak i aktywny relaks w otoczeniu pobliskiego Parku Zachodniego. Komfort życia mieszkańców zapewni bogata oferta kulturalna w najbliższej okolicy, jak i wszelkie udogodnienia w postaci licznych restauracji, szkół, uczelni i sklepów. W ofercie znajdują się mieszkania — od 1 do 4 pokojowych, w najbardziej poszukiwanych

metrażach — od 29 do 90 m². Wszystkie mieszkania posiadać będą balkony lub loggie, a na ostatnich piętrach — przestronne tarasy.



OSIEDLE GÓRKA NARODOWA, KRAKÓW

W 2023 roku Dom Development wzmocnił swoją pozycję na rynku krakowskim. Flagowym osiedlem, realizującym strategię Grupy w tej lokalizacji, jest **Górka Narodowa** z 380 lokalami w budowie na koniec 2023 roku. Duży wybór lokali 2-pokojowych ucieszy singli i pary, a szeroki wachlarz mieszkań 3- i 4-pokojowych to znakomita propozycja dla rodzin z dziećmi.

To atrakcyjne miejsce zachęca do spędzania czasu na świeżym powietrzu i sprzyja integracji mieszkańców.



29 ALEJA, KRAKÓW

Osiedle 29. Aleja to inwestycja u zbiegu ul. Prandoty i al. 29 Listopada, położona zaledwie 2 km od krakowskiego Rynku Głównego. Lokalizacja w pobliżu centrum zachęca do aktywnego uczestnictwa w życiu kulturalnym miasta, częstych spotkań ze znajomymi i długich spacerów. 29 Aleja to doskonała propozycja dla młodych ludzi oraz inwestorów na rynku nieruchomości. W ramach nowego etapu powstanie 149 mieszkań o metrażach od 32 do 94 m².

1.5 RYNKI GEOGRAFICZNE



NR 2 W TRÓJMIĘSCIE
9,1% UDZIAŁ W RYNKU
1 111 LOKALE SPRZEDANE
1 823 LOKALI W BUDOWIE
4 528 LOKALI W BANKU ZIEMI



WROCŁAW

NR 2 WE WROCŁAWIU
9,1% UDZIAŁ W RYNKU
647 LOKALI SPRZEDANYCH
1 404 LOKALI W BUDOWIE
2 230 LOKALI W BANKU ZIEMI

TRÓJMIASTO

WARSZAWA



NR 1 W WARSZAWIE
8,9% UDZIAŁ W RYNKU
1 690 LOKALI SPRZEDANYCH
2 857 LOKALE W BUDOWIE
11 074 LOKALI W BANKU ZIEMI

KRAKÓW



KRAKÓW

NR 4 W KRAKOWIE
4,5% UDZIAŁ W RYNKU
458 LOKALI SPRZEDANYCH
621 LOKALI W BUDOWIE
2 046 LOKALI W BANKU ZIEMI

Powyżej zaprezentowano wartości sprzedaży lokali w całym 2023 roku oraz liczby lokali w budowie i w banku ziemi na dzień 31 grudnia 2023 roku. Udział rynkowy w oparciu o szacunki rynkowe REDNET Property Group

ROZWAŻNA EKSPANSJA

Dom Development S.A. to od wielu lat niekwestionowany lider stołecznego rynku nieruchomości mieszkalnych z 9% 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 drugim deweloperem w tej lokalizacji. Posiadane zasoby gruntów pod przyszłe projekty pozwalają oczekiwać wzrostu udziału działalności wrocławskiej 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 przesyadziły o sukcesie tej akwizycji.

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 2023 roku Dom Development S.A. umocniła swoją działalność na rynku krakowskim. W trakcie 2023 roku Grupa Dom Development zakontraktowała 458 mieszkań, co stanowiło 4,5% sprzedaży na krakowskim rynku mieszkaniowym. Udział spółki krakowskiej nieznacznie zwiększył się względem 2022 roku. Dom Development Kraków Sp. z o.o. utrzymała czwartą pozycję w rankingu lokalnych deweloperów z najwyższą sprzedażą w skali roku.

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 mieszkań na rynku pierwotnym. Miasta, w których Grupa prowadzi działalność charakteryzują się niedoborem wysoko wykwalifikowanych pracowników, o czym świadczy stopa bezrobocia poniżej tzw. poziomu naturalnego, szacowanego na około 2-4%.



1.6 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W 2023 ROKU

Koniunktura na rynku mieszkaniowym w 2023 roku sprzyjała osiągnięciu bardzo dobrych wyników sprzedażowych przez deweloperów dysponujących odpowiednią ofertą. Obserwowany był wzrost popytu, będący efektem m.in. złagodzenia przez KNF warunków oceny zdolności kredytowej oraz systematycznie rosnących wynagrodzeń, w trzecim kwartale 2023 roku został dodatkowo wzmocniony efektem wprowadzenia programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Kolejnym czynnikiem stymulującym popyt były oczekiwania na pierwsze obniżki stóp procentowych. Zostały one zmaterializowane, we wrześniu 2023 roku, nawet na poziomie głębszym od spodziewanego, w postaci decyzji RPP o obniżce stóp procentowych o 0,75 pkt. proc.

Silny popyt przyczynił się z kolei do wzrostu cen mieszkań, przy czym z końcem roku ceny rosły wolniej niż w poprzednich kwartałach ze względu na zwiększoną podaż.

Sprzedaż Grupy w 2023 roku na rynku detalicznym wyniosła 3 906 lokali.

Dom Development S.A. od wielu lat jest niekwestionowanym liderem na rynku warszawskim. W minionym roku osiągnęliśmy 8,9% udział w tym rynku.

W 2023 roku Grupa, z 9,1% udziałem, utrzymała wiodącą pozycję także w Trójmieście. W ciągu 6 lat od włączenia do Grupy, Euro Styl S.A. istotnie zwiększył potencjał i skalę działalności, trwale umacniając swoją pozycję.

Także Dom Development Wrocław Sp. z o.o. kończy 2023 rok w czołówce lokalnych deweloperów z 9,1% udziałem w rynku. Spółka awansowała na drugą pozycję w zestawieniu (w 2022 roku była na trzecim miejscu).

W trakcie ostatnich 12 miesięcy Grupa Dom Development umocniła swoją pozycję na rynku krakowskim. Dom Development Kraków Sp. z o.o. z sukcesem rozpoczął

realizację nowych projektów deweloperskich w stolicy Małopolski. W trakcie 2023 roku Grupa Dom Development zakontraktowała 458 mieszkań, co stanowiło 4,5% krakowskiej sprzedaży w minionym roku.

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

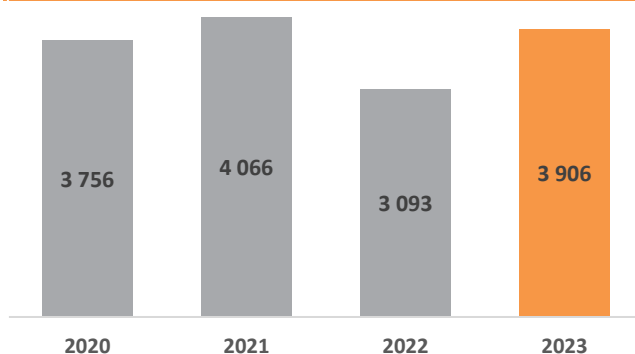
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. ma ugruntowaną pozycję w segmencie o podwyższonym standardzie. Wysoka jakość, terminowa realizacja projektów i kompleksowa obsługa, znajdują uznanie wśród klientów i mają odzwierciedlenie w ponadprzeciętnej wartości mieszkań sprzedawanych przez spółki z Grupy.

Średnia cena brutto mieszkania z ewentualnym wykończeniem pod klucz, komórką lokatorską, czy miejscem parkingowym, sprzedanego przez Grupę w 2023 roku osiągnęła wartość 744 tys. zł. Spośród rynków Grupy, Warszawa charakteryzowała się najwyższą średnią wartością transakcji - 844 tys. zł. Natomiast najwyższą roczną dynamikę w tym zakresie odnotowała spółka krakowska, gdzie średnia wartość transakcji wzrosła o 25% do poziomu 702 tys. zł w 2023 roku

Zwiększone średnie wartości transakcji r/r, wynikają z silnego popytu i niskiej podaży.

Około 59% transakcji sprzedaży zawartych przez spółki z Grupy w 2023 roku to transakcje gotówkowe, bez wsparcia kredytem hipotecznym.

SPRZEDAŻ NETTO LOKALI (SZT.)

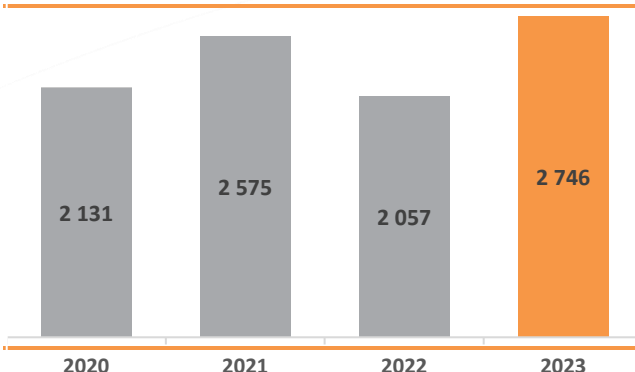


Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. sprzedała w 2023 roku 3 906 lokali netto, tj. o 26% więcej niż w 2022 roku, kiedy sprzedaż netto wyniosła 3 093 lokale (bez segmentu PRS).

Popyt na mieszkania utrzymywał się na wysokim poziomie, z rosnącym udziałem zakupów finansowanych kredytem hipotecznym, do czego istotnie przyczynił się program „Bezpieczny kredyt 2%”. W przypadku Grupy Dom Development, program ten pozytywnie wpłynął na sprzedaż lokali przede wszystkim w Trójmieście (w szczególności w takich lokalizacjach jak Rumia czy Pogórze k. Gdyni), a także we Wrocławiu i Krakowie.

Na wysokim poziomie utrzymywał się także popyt o charakterze inwestycyjnym, o czym może świadczyć znaczący udział transakcji gotówkowych – stanowiły one 59% łącznej sprzedaży Grupy Dom Development w 2023 roku. Spółka Dom Development S.A. osiągnęła wartość sprzedaży netto nowych mieszkań na poziomie 1 347 mln zł.

WARTOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI (PLN m)



SPRZEDAŻ W PODZIALE NA RYNKI	2023	2022	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 690	1 738	(3)%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	1 111	793	40%
Wrocław Dom Development Wrocław sp. z o.o.	647	354	83%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	458	208	120%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	3 906	3 093	26%

Trójmiejski Euro Styl S.A. sprzedał w 2023 roku 1 111 lokali netto. Wartość netto sprzedaży Grupy na tym rynku wyniosła 708 mln zł. W strukturze sprzedaży Euro Stylu dominowały wieloetapowe projekty, tworzące wysokiej jakości tkanę miejską, takie jak: DOKI, Osiedle Synteza, czy Dynamika i Osiedle Beauforta.

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. odnotował sprzedaż na poziomie 647 lokali, uzyskując wartość netto sprzedaży z tego tytułu 390 mln zł. W porównaniu do 2022 roku na rynku wrocławskim sprzedano prawie podwójną ilość lokali. W strukturze sprzedaży rynku wrocławskiego dominowały projekty takie jak: Osiedle Międzyzleska, Osiedle Komedy, a także Osiedle Zielna i Osiedle Braniborska.

W roku 2023 Dom Development Kraków Sp z o.o. z sukcesem umacniał pozycję na rynku krakowskim, osiągając sprzedaż na poziomie 458 lokali, o wartości netto wynoszącej 301 mln zł. Na nowym dla Grupy rynku krakowskim w 2023 roku sprzedano ponad dwukrotnie więcej lokali niż w 2022 roku. Dominującym projektem w ubiegłym roku była Górka Narodowa.

WARTOŚĆ SPRZEDAŻY NETTO (mln PLN)	2023	2022	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 347	1 257	7%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	708	513	38%
Wrocław Dom Development Wrocław sp. z o.o.	390	178	119%
Kraków Dom Development Kraków sp. z o.o.	301	109	176%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	2 746	2 057	33%

OFERTA GRUPY

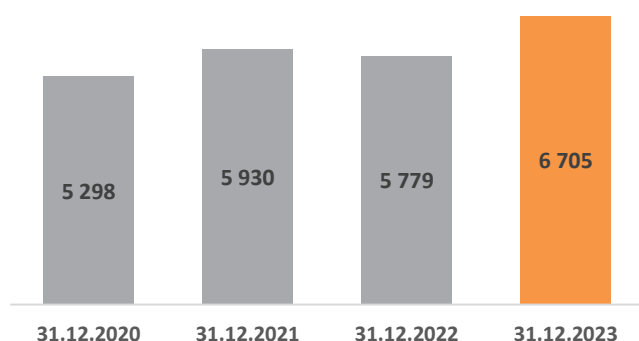
Na koniec 2023 roku oferta Grupy uległa zwiększeniu o 15% w porównaniu do końca 2022 roku. Najwięcej nowych lokali pojawiło się w ofercie na rynku wrocławskim. W minionym roku Grupa rozpoczęła sprzedaż mieszkań w 36 nowych lokalizacjach, na terenie 4 aglomeracji.

Dzięki naszej wytężonej pracy byliśmy w stanie w pełni wykorzystać uwarunkowania rynkowe i możliwości w ubiegłym roku. Sprzedaż mieszkań była na bardzo wysokim poziomie, ale w szybkim tempie także uzupełnialiśmy i rozszerzaliśmy portfolio naszych inwestycji.

LOKALE W OFERCIE	2023	2022	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	795	794	0%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	598	586	2%
Wrocław Dom Development Wrocław sp. z o.o.	773	383	102%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	238	319	(25)%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	2 404	2 082	15%

Stan na 31.12.2023 r.

LOKALE W BUDOWIE



Grupa kończy 2023 rok ze skalą realizowanych inwestycji na poziomie 6 705 lokali w budowie, z czego 4 369 zostało już sprzedanych.

W ocenie Zarządu Spółki, wzrost skali realizowanych inwestycji Grupy o 16% 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 założeniami budżetowymi.

Sukces w tym obszarze to w znacznej mierze zasługa generalnych wykonawców wchodzących w skład Grupy –

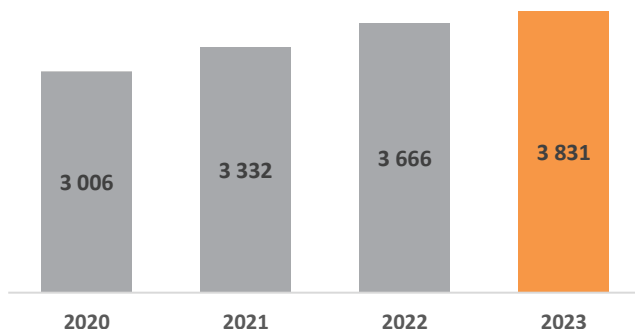
LOKALE W BUDOWIE	2023	2022	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	2 857	3 053	(6)%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	1 823	1 795	2%
Wrocław Dom Development Wrocław sp. z o.o.	1 404	597	135%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	621	334	86%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	6 705	5 779	16%

Stan na 31.12.2023 r.

Dom Construction Sp. z o.o. i Euro Styl Construction Sp. z o.o. Obie te firmy realizowały budowy terminowo i zgodnie z wymaganymi wysokimi standardami Grupy, w konkurencyjnej cenie, jednocześnie utrzymując rentowność prowadzonej działalności.

W Warszawie, w której trudności administracyjne oraz sytuacja na rynku gruntów jest najbardziej skomplikowana, spośród wszystkich polskich aglomeracji, skala działalności nieznacznie się zmniejszyła. Grupa zaś istotnie zwiększyła skalę działania na rynku wrocławskim i wprowadziła do budowy 1 404 lokali w 9 projektach.

PRZEKAZANIA LOKALI (SZT.)



Przekazania gotowych lokali są kluczowym czynnikiem kształtującym wyniki Spółki i Grupy. Terminowa realizacja budów w 2023 roku, przełożyła się na liczbę przekazanych mieszkań do klientów, zgodną z oczekiwaniami Zarządu. Spółka osiągnęła w roku 2023 wolumen mieszkań oddanych klientom na poziomie 3 831 lokali, co oznacza wzrost o 5% w stosunku do poprzedniego roku. Jest to rekordowa liczba przekazanych w historii Grupy.

BANK ZIEMI

Bank ziemi Grupy to grunty przeznaczone na 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, bank ziemi spółek deweloperskich, wchodzących w skład Grupy, jest adekwatny do zamierzeń inwestycyjnych, zarówno pod względem wielkości, jak i struktury. Optymalny poziom banku ziemi, tj. gruntów w przygotowaniu, powinien kształtować się w przybliżeniu na poziomie umożliwiającym prowadzenie sprzedaży przez 3 lata.

W ocenie Zarządu Spółki, wobec stale zmniejszającej się dostępności terenów oraz konieczności użytkowania terenów zurbanizowanych w sposób zrównoważony, spółki Grupy będą realizować coraz więcej inwestycji poprzez rewitalizację przestrzeni miejskich.

Rynki gruntów w poszczególnych aglomeracjach różnią się znacząco. Najtrudniejsza sytuacja pod kątem dostępności działek pod inwestycje deweloperskie ma miejsce w Warszawie – przesądzają o tym nie tylko historyczne uwarunkowania i problemy ze statusem prawnym części nieruchomości, ale także duża konkurencja i trudności w uzyskiwaniu zgód administracyjnych. W związku z tym, znaczny udział w stołecznym banku ziemi Dom Development S.A. mają tzw. grunty kontrolowane, których nabycie Spółka zabezpieczyła, jednak

PRZEKAZANIA LOKALI (SZT.)	2023	2022	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 928	1 921	0%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	1 045	1 078	(3)%
Wrocław Dom Development Wrocław sp. z o.o.	618	390	58%
Kraków Dom Development Kraków sp. z o.o.	240	277	(13)%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	3 831	3 666	5%

Na wyniki Spółki i Grupy w 2023 roku miały wpływ w szczególności przekazania w następujących projektach - Metro Zachód (439 lokali), Apartamenty Ludwika (408 lokali) oraz Osiedle Ceramiczna (344 lokale), a także krakowska Górka Narodowa (236 lokali).

Wolumen przekazanych jest ściśle związany z harmonogramami realizacji projektów. W minionym roku Grupa zakończyła budowę 25 projektów z 3 419 lokalami.

LOKALE W BANKU ZIEMI – GRUNTY KUPIONE I KONTROLOWANE	2023	2022	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	10 972	9 453	16%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	4 528	4 963	(9)%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	2 230	1 653	35%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	2 040	1 056	93%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	19 770	17 125	15%

Stan na 31.12.2023 r.

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.

Bank ziemi spółek Grupy, zgodnie z założeniami Zarządu, zwiększył się średnio o 15% w minionym roku, co jest wynikiem intensywnych zakupów atrakcyjnych gruntów. Aktualnie Grupa posiada wysokiej jakości bank ziemi we wszystkich aglomeracjach, w których prowadzi działalność. W opinii Zarządu Spółki umożliwi to utrzymanie pozycji lidera na lokalnych rynkach w najbliższych latach.

1.7 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA 2023 ROKU

UMACNIANIE POZYCJI NA RYNKU KRAKOWSKIM

W roku 2023 Spółka umacniała swoją pozycję na rynku krakowskim, rozpoczętą 1 lipca 2021 roku akwizycją 77% akcji Sento S.A. oraz kontynuowaną w lutym 2022 roku poprzez nabycie 100% udziałów w spółkach z Grupy BUMA.

W dniu 1 lutego 2022 roku utworzona została spółka Dom Development Kraków Sp. z o.o. Celem powołania nowego podmiotu była koncentracja działalności deweloperskiej na rynku krakowskim w jednym podmiocie gospodarczym.

W trakcie roku 2023 Dom Development Kraków Sp. z o.o. kontynuowała proces konsolidacji spółek projektowych w jedną organizację deweloperską, tak aby model biznesowy w Krakowie stanowił odpowiednik organizacyjny innych lokalizacji Grupy. Proces scalania

grupy krakowskich spółek deweloperskich został zakończony w roku 2023.

Rynek krakowski to jeden z wiodących rynków mieszkaniowych w Polsce, zarówno pod względem wolumenu transakcji, jak i poziomu cen. Charakteryzuje się on jednocześnie dużym rozdrobnieniem w porównaniu do pozostałych głównych aglomeracji kraju. W ocenie Zarządu Spółki, Kraków to bardzo perspektywiczna lokalizacja, o dużym potencjale konsolidacji rynku pierwotnego mieszkań.

WYPŁATA REKORDOWEJ DYWIDENDY

W dniu 15 czerwca 2023 roku Walne Zgromadzenie Dom Development S.A., zgodnie z rekomendacją Zarządu Spółki, uchwaliło rekordową dywidendę w kwocie 11 zł na akcję. Dzień dywidendy wyznaczono na 26 czerwca 2023 roku, zaś wypłata miała miejsce 4 lipca 2023 roku.

Spółka wypłaciła akcjonariuszom łącznie 282 682 tys. zł, tj. 69% skonsolidowanego zysku netto Grupy za 2022 rok i 76% zysku netto Spółki za 2022 rok. Stopa dywidendy w odniesieniu do kursu akcji Spółki z ostatniego dnia notowania z prawem do dywidendy wyniosła 8,59%.

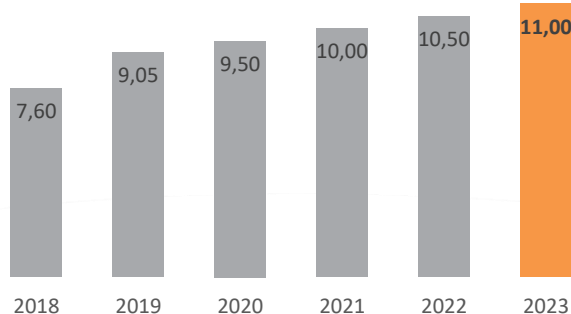
Pozostała część zysku netto Spółki w kwocie 91 002 tys. zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Spółki.

Dom Development w 2023 roku, po raz pierwszy w historii podjął decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za rok bieżący w wysokości 5,50 zł na każdą akcję. Zaliczka na poczet dywidendy za 2023 rok została wypłacona w łącznej kwocie 141 341 tys. zł. Dzień dywidendy został ustalony na 12 grudnia 2023 r., zaś wypłata zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 nastąpiła 18 grudnia ubiegłego roku.

Wypłacona dywidenda jest zgodna z polityką dywidendową Dom Development S.A. opublikowaną w dniu 3 kwietnia 2013 r., która zakłada zwiększenie kwot dywidendy wypłacanych w kolejnych latach. Zarząd podtrzymuje intencję wypłacania akcjonariuszom Spółki

jak najwyższych dywidend, przy jednoczesnym utrzymaniu silnego bilansu i wysokiej płynności.

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.

FINANSOWANIE DŁUŻNE

OBLIGACJE W dniu 7 lutego 2023 r. Zarząd Dom Development S.A. podjął Uchwałę, zgodnie z którą wyraził zgodę na ustanowienie przez Spółkę nowego programu

emisji obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł.

W dniu 7 lutego 2023 r. Dom Development S.A. zawarło z mBank S.A. umowę emisyjną, zgodnie z którą obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od podpisania umowy emisyjnej.

Również w dniu 7 lutego 2023 roku pomiędzy Dom Development S.A. i mBank S.A. została zawarta Umowa o wykonywanie funkcji Agenta Emisji w związku z emisją obligacji emitowanych w ramach programu emisji do kwoty 400 milionów zł.

W dniu 21 września 2023 roku Dom Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu w celu umorzenia 10 500 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1 000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 9 października 2023 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji to 10 500 tys. zł. Cena odkupu jednej obligacji wyniosła 1 038,20 zł. Łączna cena wykupu ww. obligacji wyniosła 10 901 tys. zł.

W dniu 28 września 2023 roku Spółka wyemitowała 260 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 260 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 28 września 2028 roku. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

W dniu 9 października 2023 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 39 500 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 39 500 tys. zł.

KREDYT W dniu 8 lutego 2023 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 4 do umowy kredytu

odnawialnego w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku. Na podstawie tego aneksu wysokość kredytu została zwiększona z kwoty 150 000 tys. zł na 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do niezmienionej wysokości 50 000 tys. zł. Okres obowiązywania umowy został wydłużony do 26 lutego 2027 roku.

15 listopada 2023 roku została podpisana pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. i Dom Development S.A. umowa kredytowa określająca zasady korzystania przez Dom Development S.A. z limitu kredytowego do maksymalnej kwoty 50 000 tys. zł, w okresie do 14 listopada 2026 roku, z przeznaczeniem środków z kredytu na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

W dniu 17 grudnia 2023 roku pomiędzy, Bankiem Millennium S.A. i Dom Development S.A., został zawarty aneks do Umowy o linię wielowalutową. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 40 000 tys. zł na 60 000 tys. zł., a okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 17 grudnia 2024 roku.

21 grudnia 2023 roku została podpisana, pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A., umowa kredytowa określająca zasady korzystania przez Dom Development S.A. z limitu kredytowego do maksymalnej kwoty 50 000 tys. zł, w okresie do 30 listopada 2025 roku, z przeznaczeniem środków z kredytu na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej z wyłączeniem finansowania zakupu gruntów.

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

24 lutego 2023 roku minął rok od wybuchu wojny na Ukrainie. Konflikt miał ogromny wpływ na bezpieczeństwo i politykę międzynarodową. Ukraińskie siły zbrojne, struktury państwowe i obywatele stawiają zacięty opór wojskom rosyjskim. W zeszłym roku wprowadzono międzynarodowe sankcje gospodarcze. Pomoc

humanitarna i wojskowa nadal napływa na oblężoną Ukrainę.

Wojna postawiła wiele polskich firm w trudnej sytuacji, a tylko 40% z nich twierdzi, że odczuło słaby wpływ wojny na swoją działalność. Największymi zagrożeniami dla firm są inflacja i rosnące koszty.

Walki wojenne w Ukrainie i związana z tym mobilizacja zbrojna, spowodowały częściowy odpływ pracowników przede wszystkim w branży budowlanej. Własne generalne wykonawstwo, trwałe relacje z podwykonawcami oraz efekt skali umożliwiające optymalizację wykorzystania zasobów sprawiają, że Grupa posiada wszelkie środki aby w nadchodzącym roku terminowo realizować założone wcześniej cele, umacniając swoją pozycję konkurencyjną, mimo wyzwań związanych z sytuacją geopolityczną.

POZIOM STÓP PROCENTOWYCH

Tradycyjnie przyjmuje się, że koniunktura na rynku mieszkaniowym jest odwrotnie skorelowana z poziomem stóp procentowych – niskie stopy przyciągają kapitał na rynek nieruchomości i zwiększają dostępność kredytu, zaś wysoki poziom stóp działa na niego studząco. Ubiegły rok pokazał, jak silna jest ta zależność. Według danych Biura Informacji Kredytowej kredyty hipoteczne w 2023 roku osiągnęły wartość 63,9 mld zł, co daje wynik aż o 40,5% wyższy niż w 2022 r. Popyt na mieszkania utrzymywał się na wysokim poziomie, z rosnącym udziałem zakupów finansowanych kredytem hipotecznym, do czego istotnie przyczynił się program „Bezpieczny kredyt 2%”. W przypadku Grupy Dom Development, program ten pozytywnie wpłynął na sprzedaż lokali przede wszystkim w Trójmieście (w szczególności w takich lokalizacjach jak Rumia czy Pogórze k. Gdyni), a także we Wrocławiu i Krakowie. Na wysokim poziomie wciąż utrzymuje się także popyt o charakterze inwestycyjnym, o czym może świadczyć znaczący udział transakcji gotówkowych, które stanowiły 59% łącznej sprzedaży Grupy Dom Development w 2023 roku.

W lipcu 2023 roku ruszył program „Bezpieczny Kredyt 2%”, w ramach którego Polacy masowo ubiegali się o kredyty w bankach, co przełożyło się na dobre wyniki w przypadku kredytów hipotecznych: aż 67,1% kredytobiorców, którzy zdecydowali się na kredyt hipoteczny w wysokości od 350 000 do 500 000zł,

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno na poszczególne projekty, jak i całą Grupę, w perspektywie długoterminowej.

Dzięki konsekwentnie realizowanej polityce silnego bilansu i niskiego zadłużenia netto, spółki z Grupy mogą ze spokojem prowadzić działalność i budować długofalowy potencjał wzrostu.

otrzymało kredyt z dopłatą od państwa. W przypadku kwoty 500 000 – 600 000zł - 66,5% osób skorzystało z rządowego programu.

Sytuacja na rynku mieszkaniowym w kolejnych kwartałach będzie w znacznej mierze zależała od losów następcy poprzedniego programu – projektu „Pierwsze Mieszkanie”, który zgodnie z zapowiedziami Ministerstwa Rozwoju i Technologii, może ruszyć w połowie tego roku, w postaci programu „Mieszkanie na start”. W zależności od finalnych uregulowań związanych z kryteriami udzielenia planowanego wsparcia, wdrożenie tego rozwiązania pozwoli bardziej zdecydowanie planować nowe inwestycje, doprowadzając do większej równowagi na rynku, ustabilizowania wolumenu sprzedaży i cen nieruchomości.

Uruchomienie w 2023 rządowego programu "Bezpieczny kredyt 2%", a także zdecydowana obniżka przez Radę Polityki Pieniężnej kluczowych stóp NBP, w tym stopy bazowej NBP, z 6,75% do 6,00% we wrześniu 2023, po 38 miesiącach znacząco wpłynęła na ożywienie rynku kredytowego. Co ważniejsze, stawka WIBOR3M spadła ze szczytowego poziomu 7,59% w listopadzie 2022r. do 5,88% na koniec 2023 roku. Pomimo wysokiego kosztu kredytu, to gwałtowny wzrost cen i znaczne zmniejszenie zasobów mieszkań na rynku, sprzyjały podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkań.

INFLACJA

GUS potwierdził, że stopa inflacji na koniec 2023r. wyniosła 6,2%. Jednocześnie średnioroczna stopa inflacji wyniosła 11,4%. Inflacja spadła do 6,2%, inflacja cen żywności do 5,7%, a inflacja cen energii do 9,8%. Na początku roku wskaźniki te wynosiły odpowiednio 16,6%, 20,6% i 12,6%. Ceny paliw znacznie spadły z 18,8% do - 5,9%. 18,8% to najwyższy wskaźnik cen odnotowany w lutym 2023r. w porównaniu z lutym 2022r. i najwyższy od grudnia 1996r.

Głównymi czynnikami napędzającymi wzrost PKB Polski w 2024 roku będzie przyspieszenie konsumpcji prywatnej napędzane przez realne wzrosty płac, znaczną waloryzację emerytur i wzrost świadczeń socjalnych ("800+"). Ten znaczny wzrost inflacji nominalnej, wraz z wyraźnym

spadkiem inflacji średniorocznej (oczekiwane 5,4% w 2024r. w porównaniu z 11,6% r/r w 2023r.), oznacza znaczny wzrost realnych dochodów do dyspozycji, co wraz ze stałą poprawą na strojów konsumentów oznacza wzrost czynników napędzających realną konsumpcję: w 2023r. konsumpcja spadła o 0,4% r/r., ale zgodnie z prognozami w 2024r. zauważalny ma być wzrost o około 3,7%.

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

Ceny materiałów budowlanych kontynuowały realny trend spadkowy w całym 2023 roku. Analiza danych za okres styczeń-grudzień 2023r. do styczeń-grudzień 2022r. pokazuje, że ceny wzrosły nominalnie jedynie o 4%.

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

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

SYTUACJA NA RYNKU PRACY

Koniunktura na rynku mieszkaniowym jest ściśle związana z sytuacją na rynku pracy. Polska radzi sobie w tym względzie bardzo dobrze, znajdując się w czołówce europejskich państw z najniższym bezrobociem. Zakończony 2023 rok był dobrym okresem dla rynku pracy w Polsce.

Stopa bezrobocia w Polsce spadła z 5,2% w grudniu 2022 roku do 5,1% rok później. W miastach, w których Grupa prowadzi działalność, wciąż utrzymywała się na poziomie poniżej tzw. bezrobocia naturalnego.

Istotnym czynnikiem wpływającym na decyzję o zakupie mieszkania, zwłaszcza w przypadku osób korzystających ze wsparcia kredytu hipotecznego, są oczekiwania co do stabilności zatrudnienia. Rynek pracy w 2023 roku oraz w perspektywie na rok 2024 pozostaje w bardzo dobrej kondycji.

Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w grudniu 2023 r. wyniosło 8032,96 zł brutto. Odpowiada to rocznemu wzrostowi o 9,6%.

Z wyjątkiem grudnia, średni krajowy wskaźnik wykazywał dwucyfrowy wzrost przez prawie cały okres 2023 roku. Najwyższy wzrost miał miejsce w lutym (wówczas 13,6%/r), a najniższy z dwucyfrowych wzrostów miał miejsce we wrześniu (10,3%/r). Zmiany te pokazują, że wzrost płac maskuje skutki wysokiej inflacji.

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

Według danych GUS Ukraińcy są największą grupą cudzoziemców pracujących w Polsce (obecnie 687,3 tys. Ukraińców). Chociaż Polska jest często pierwszą opcją migracji zarobkowej dla Ukraińców, ich udział w ogólnej liczbie pracujących cudzoziemców zmniejszył się od stycznia 2022 roku o 3,3 punktu procentowego.

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.

Grupa zapewnia utrzymanie skali działalności i płynne uzupełnienie oferty, między innymi poprzez zabezpieczenie wysokiej jakości i adekwatnej wielkości

banku ziemi, odpowiadajacemu ponad 3-letniej sprzedaży Dom Development S.A.

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

DOSTĘPNOŚĆ KAPITAŁU

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

jest także istotnym determinantem popytu na mieszkania.

W ocenie Zarządu Spółki Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jest w niewielkim stopniu narażona na ryzyka związane z niewystarczającą dostępnością

kapitału. Niewielkie zadłużenie netto, wysoki stan gotówki oraz wysoka wiarygodność Spółki w oczach instytucji finansowych, są źródłem przewagi konkurencyjnej Grupy i komfortu niezakłóconej realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. dysponowała 389 mln zł środków pieniężnych oraz 560 mln zł dostępnych linii kredytowych (które nie były wykorzystane na koniec roku). Przy zadłużeniu odsetkowym na poziomie 520 mln zł, z czego jedynie 50 mln zł to dług krótkoterminowy, Grupa posiadała 131 mln zł zadłużenia netto.

Dostępność kapitału jest czynnikiem wpływającym istotnie także na popyt na mieszkania. Wzrost popytu w 2023 roku, wynikający ze złagodzenia warunków oceny

zdolności kredytowej przez KNF oraz stałego wzrostu wynagrodzeń, został dodatkowo wzmocniony w trzecim kwartale 2023 roku przez efekty wprowadzenia programu "Bezpieczny Kredyt 2%". Rynek mieszkaniowy osiągnął gorączkę po uruchomieniu programu. Nabywcy, którzy skutecznie porzucili pomysł zakupu własnego mieszkania w wyniku okresu rekordowo wysokich stóp procentowych i zamrożenia kredytów w 2022r., zaczęli aktywnie poszukiwać ofert sprzedaży po ogłoszeniu rządowego programu dopłat.

Kolejnym czynnikiem stymulującym popyt było oczekiwanie na pierwszą obniżkę stóp procentowych. Nastąpiło to w postaci decyzji RPP o obniżeniu stóp procentowych o 0,75 punktu procentowego we wrześniu 2023 roku.

REGULACJE PRAWNE

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

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

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

24 września 2023 roku weszła w życie Ustawa z 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa zmieniająca

ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła zmiany nie tylko w tej ustawie, ale też w prawie 50 innych aktach prawnych. Jej podstawowe cele obejmują:

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

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

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

Decyzje o warunkach zabudowy wydane przed 24 września 2023 roku, pozostają w mocy i można będzie na ich podstawie uzyskać pozwolenie na budowę. W okresie od 24 września 2023 roku do czasu uchwalenia planu ogólnego nadal będzie można uzyskiwać nowe decyzje o warunkach zabudowy. Jeśli jednak do 31 grudnia 2025 roku plan ogólny nie wejdzie w życie, to od 1 stycznia 2026 r. do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy, nie będzie już można uzyskać nowych decyzji o warunkach zabudowy (na podstawie postępowań wszczętych po tym dniu). Po wejściu w życie planu ogólnego w danej gminie, warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy będzie położenie terenu inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy określonym w planie ogólnym. Obecnie, decyzje o warunkach zabudowy są wydawane bezterminowo. Od dnia 1 stycznia 2026 r. decyzje o warunkach zabudowy będą wygaszały po upływie 5 lat od dnia kiedy stały się prawomocne.

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

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

Z dniem 1 lipca 2024 roku kończy się okres przejściowy pozwalający deweloperem na sprzedaż oraz realizację

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

Zakończono już nabór wniosków umożliwiających nabywcom mieszkań skorzystanie z Bezpiecznego Kredytu 2%. Z nieoficjalnych informacji wiadomo, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii pracuje nad rozwiązaniami, które zastąpią Bezpieczny Kredyt 2%. Szacuje się, że nowe propozycje rozwiązań zostaną przedstawione w II lub III kwartale 2024 roku oraz mogą obejmować pulę środków w wysokości co najmniej 400 mln zł i dotyczyć 20 tys. kredytów. Nie wiemy czy nowe rozwiązania będą przewidywały ograniczenia kwotowe, które ograniczą dostępność preferencyjnych kredytów umożliwiających zakup mieszkań zlokalizowanych w największych aglomeracjach i usytuowanych w bliskich oraz zasobnych w infrastrukturę dzielnicach miast.

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

1.8.2 CZYNNIKI WEWNĘTRZNE

ZARZĄDZANIE GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W ostatnich latach Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. istotnie się rozwinęła. Od 2017 roku Grupa zwiększyła zasięg geograficzny o Trójmiasto i Kraków, rozszerzyła działalność o generalne wykonawstwo swoich 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

ujednocienia 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.

Wraz z przejściem 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 utworzeniu własnej spółki generalnego wykonawstwa prowadzącej działalność na rynku warszawskim i wrocławskim (a od 2021 roku również na rynku krakowskim) dla spółek Grupy. Obecnie 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 (jej obroty za rok 2023 sięgnęły niespełna 1 mld zł), z wysoką jakością i efektywnością kosztową – oferując ceny na konkurencyjnym poziomie i osiągając atrakcyjną na tle branży rentowność.

W 2023 roku Grupa umacniała pozycję na rynku krakowskim, na którym ekspansję zapoczątkowała w

połowie 2021 roku. Dokonana w 2023 konsolidacja działalności w ramach Dom Development Kraków Sp. z o.o., umożliwiła lokalne wykorzystanie siły marki Dom Development oraz ujednolicenie procesów i standardu inwestycji realizowanych, w oparciu o banki ziemi przejętych spółek z Grupy BUMA i Sento.

Grupa zanotowała również silny wzrost swojej działalności na rynku wrocławskim, gdzie jej spółka zależna Dom Development Wrocław Sp. z o.o. niemalże podwoiła swoją sprzedaż awansując w 2023 roku z trzeciej na drugą pozycję tym rynku.

Ostatnie zmiany stanowią źródło wyzwań dla efektywnego zarządzania Grupą i utrzymania elastyczności organizacyjnej niezbędnej do szybkiego reagowania na zmiany w otoczeniu gospodarczym, które charakteryzuje się wysoką konkurencyjnością. Potencjalne ryzyka w tym obszarze są ograniczane przez Zarząd poprzez wdrażanie w spółkach zależnych systemów informatycznych wspierających raportowanie zarządcze i dystrybucję informacji w ramach Grupy oraz standaryzację procedur i procesów biznesowych podlegających nadzorowi w obszarach kompetencji poszczególnych Członków Zarządu Spółki.

KAPITAŁ LUDZKI

Projekty deweloperskie to przedsięwzięcia o unikalnym charakterze i długim horyzoncie czasowym. Istotnym atutem w branży jest więc know-how, którego głównym źródłem są doświadczeni pracownicy. Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. charakteryzuje się relatywnie niską rotacją pracowników, z których wielu jest związanych ze spółką od wielu lat.

Ponadto, Grupa nawiązała długoterminowe relacje kooperacyjne z wieloma uznanymi kontrahentami. W rezultacie spółki z Grupy są w stanie osiągać ponadprzeciętne wyniki na każdym etapie procesu inwestycyjnego, począwszy od zakupu wysokiej jakości

gruntów, poprzez efektywne projekty architektoniczne i terminową budowę oraz relacje z klientami, którzy promują markę Grupy.

Zarząd ogranicza ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników poprzez programy motywacyjne dla wszystkich pracowników spółek wchodzących w skład Grupy oraz poprzez rozwój umiejętności zarządczych i wiedzy eksperckiej pracowników szczebla kierowniczego.

RYNKI DZIAŁALNOŚCI

Od 1996 roku działamy na rynku warszawskim, od 2008 roku jesteśmy obecni we Wrocławiu, a od czerwca 2017 w Trójmieście (poprzez należącą do Grupy firmę Euro Styl). W 2021 roku rozszerzyliśmy naszą działalność o Kraków, gdzie funkcjonujemy jako Dom Development Kraków. Spółka powstała z połączenia dwóch krakowskich deweloperów mieszkaniowych Sento i Buma.

Dom Development S.A. od wielu lat jest niezachwianym liderem warszawskiego rynku mieszkaniowego. Stolica Polski jest głównym ośrodkiem życia gospodarczego i społecznego oraz jednym z największych ośrodków akademickich w kraju, a atrakcyjny i chłonny rynek pracy przyciąga nowych mieszkańców. W rezultacie stołeczny

rynek mieszkaniowy jest największy spośród wszystkich polskich miast i charakteryzuje się wysokim poziomem cen.

Rynek warszawski charakteryzuje się jednak również największymi wyzwaniami dla deweloperów w zakresie realizacji inwestycji. Podaż mieszkań w stolicy jest pod silną presją ze względu na brak uregulowanych prawnie terenów inwestycyjnych, opóźnienia w pracach planistycznych i decyzjach administracyjnych. Zarząd Spółki ogranicza ryzyko koncentracji działalności na rynku warszawskim poprzez dywersyfikację geograficzną w ramach grupy kapitałowej Dom Development S.A.

Spółka realizuje strategię dywersyfikacji geograficznej poprzez spółki zależne działające w Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie. W efekcie tego, w 2023 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. prowadziła działalność na czterech najbardziej atrakcyjnych rynkach mieszkaniowych w Polsce.

POZYSKIWANIE GRUNTÓW POD INWESTYCJE

Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest jej zdolność doterminowego pozyskiwania atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie, po konkurencyjnych cenach i z zadowalającymi marżami, pomimo zmiennych warunków rynkowych. Zdolność do pozyskiwania nowych gruntów jest ważnym źródłem przewagi konkurencyjnej na rynku deweloperskim, ponieważ podaż atrakcyjnie zlokalizowanych, prawnie i systematycznie regulowanych gruntów jest ograniczona.

Bank ziemi Grupy wynosił 20 tys. lokali na dzień 31 grudnia 2023 r., w tym planowane projekty i grunty zabezpieczone na czterech najbardziej atrakcyjnych rynkach w Polsce.

W ocenie Zarządu poziom ten jest adekwatny do obecnego otoczenia rynkowego, w szczególności długotrwałego procesu uzyskiwania niezbędnych pozwoleń i zgód na realizację inwestycji, zmian w przepisach dotyczących procesu przygotowania projektów oraz sytuacji na rynku kredytowym.

W ocenie Zarządu dywersyfikacja działalności Grupy i zwiększanie udziału spółek zależnych w strukturze obrotów i wynikach finansowych Grupy jest i będzie skuteczną strategią budowania wartości Grupy.

Dzięki posiadanym zasobom gruntów Grupa jest w stanie płynnie uzupełniać swoją ofertę, dostosowywać ją do potrzeb rynku i utrzymywać pozycję lidera na polskim rynku mieszkaniowym.

W roku 2023 Zarząd skupił się na pozyskaniu atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada rozbudowany i zróżnicowany bank ziemi na każdym z rynków, co zapewnia stabilną działalność w kolejnych latach. Nasze sukcesy w pozyskiwaniu banków ziemi pod nowe projekty opierają się przede wszystkim na doświadczeniu pracowników Grupy oraz rozbudowanych zasobach finansowych, które pozwalają nam na szybką realizację nawet bardzo dużych transakcji.

Nasze przewagi konkurencyjne obejmują duży i zdywersyfikowany bank ziemi, który jest regularnie uzupełniany.

RELACJE Z KONTRAHENTAMI

Jakość i terminowość projektów mają fundamentalne znaczenie dla budowania zaufania klientów. Grupa charakteryzuje się wysokimi standardami wydajności i oczekuje tego od swoich kontrahentów. Grupa jest wymagającym i jednocześnie wiarygodnym partnerem biznesowym. Dzięki długofalowym relacjom z podwykonawcami, Grupa jest jedną z nielicznych firm na rynku deweloperskim, która była w stanie ukończyć projekty budowlane na czas, nawet w czasie dotkliwego niedoboru siły roboczej w latach 2017 i 2018, a także podczas kryzysu w 2022r. spowodowanego konfliktem zbrojnym na Ukrainie.

Takie relacyjne podejście do współpracy z podmiotami zewnętrznymi zwiększa efektywność operacyjną Grupy i ogranicza ryzyko opóźnień, dodatkowych kosztów i strat wizerunkowych spowodowanych czynnikami zewnętrznymi, co następuje poprzez współpracę ze sprawdzonymi kontrahentami.

W opinii Zarządu w trudnej sytuacji gospodarczej i geopolitycznej jeszcze większego znaczenia nabiera zdolność Grupy do zapewnienia sobie relacji z dostawcami opartych na długoterminowej współpracy oraz płynność zamówień wynikająca z rozmiaru prowadzonej działalności.

SATYSFAKCJA KLIENTÓW

Decyzja o zakupie mieszkania jest dla wielu osób życiowym przełomem i wiąże się z wieloma emocjami. Zdając sobie z tego sprawę, pracownicy wszystkich spółek Grupy dokładają wszelkich starań, aby proces ten przebiegał w przyjemnych warunkach, a satysfakcja z zakupu była wysoka i trwała.

Polski rynek nieruchomości dojrzeewa i można zaobserwować rynek tzw. drugich i trzecich mieszkań. Ta zmiana spowodowała wzrost znaczenia marek deweloperskich. O sile Grupy Kapitałowej Dom

Development S.A. świadczy nie tylko wolumen sprzedaży, ale także niska elastyczność cenowa nabywcy oraz reputacja firmy wiarygodnej, zbudowana na latach solidnego wywiązywania się ze zobowiązań wobec klientów.

Waga ryzyka reputacyjnego w spółkach deweloperskich jest stosunkowo wysoka. Decydując się na zakup mieszkania, wiele osób polega na opiniach znajomych i recenzjach zamieszczanych w internecie. Spółki Grupy starannie monitorują i analizują satysfakcję klientów,

zarówno na poziomie ogólnym, jak i w podziale na bardziej szczegółowe obszary i projekty, wykorzystując do tego metodologię Net Promoter Score(NPS). Jest to wskaźnik stosowany we wszystkich branżach i może przyjmować wartości od -100 do 100.

Wskaźnik NPS w roku obrotowym 2023 wyniósł 71 punktów (70 punktów w roku obrotowym 2022), co świadczy o ciągłym zaangażowaniu Grupy w poprawę satysfakcji klientów. W porównaniu ze średnią 42 punktów dla sektora na bardziej dojrzałym rynku

brytyjskim (zgodnie z raportem opublikowanym przez Home Builders Federation w marcu 2023 r.) należy ocenić go bardzo wysoko.

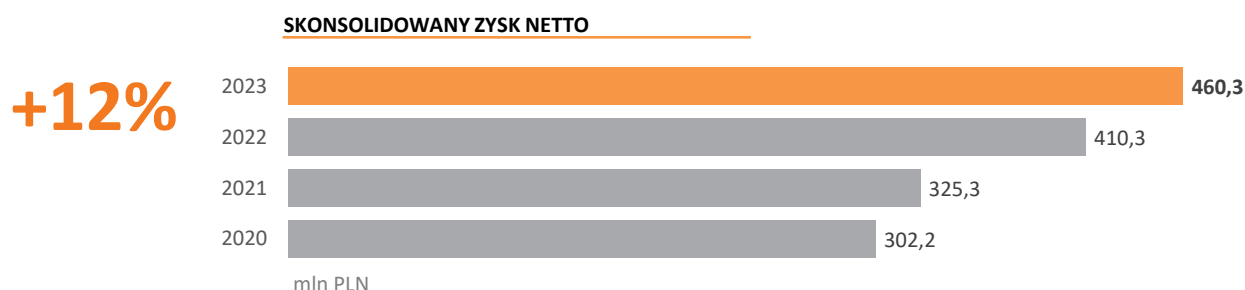
Dzięki uważnemu monitorowaniu opinii i satysfakcji nabywców mieszkań, Grupa w coraz większym stopniu reaguje na potrzeby klientów. Informacje zwrotne na temat nieruchomości deweloperskich są dokładnie analizowane i wykorzystywane do realizacji kolejnych projektów Grupy.

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.



2023 rok był rekordowo dobry dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. pod względem wyników finansowych. W ostatnich latach Grupa sukcesywnie poprawiała swoje wyniki finansowe oraz kładła duży nacisk na utrzymanie wysokiej rentowności. Efektywna polityka sprzedażowa, terminowa realizacja inwestycji oraz wysokiej jakości projekty zaowocowały 5,4% wzrostem skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży, które osiągnęły wartość 2 550,3 mln zł, przy jednoczesnym wzroście zysku brutto ze sprzedaży o 7,8%, który osiągnął wartość 815,1 mln zł.

W minionym roku, mimo silnej presji na wzrost kosztów budowy ale przy jednoczesnym dużym popycie, Grupa kontynuowała strategię maksymalizacji marży. Dobre wyniki mają odzwierciedlenie we wzroście rentowności brutto, która wzrosła do poziomu 32% z 31,2% w 2022 roku.

W 2023 roku Grupa zdecydowanie zwiększyła skalę realizowanych inwestycji, a także wolumen sprzedaży (który odnotował wzrost o 26% w stosunku do roku 2022), a działania jej przyczyniły się do dynamicznego rozwoju aktywności zwłaszcza na rynku krakowskim oraz wrocławskim. Jednocześnie nie przełożyło się to na dynamikę wzrostu kosztów, bowiem koszty sprzedaży i ogólnego zarządu wzrosły jedynie o 4,6% w porównaniu do poprzedniego roku. W ocenie Zarządu Spółki, świadczy

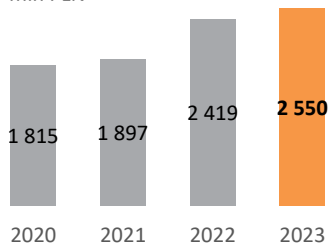
to o bardzo dobrym wykorzystaniu wytworzonego w Grupie potencjału obsługi realizowanych inwestycji pomimo ciągle odczuwalnej presji inflacyjnej, występującej w całej polskiej gospodarce na przestrzeni ubiegłego roku.

Wynik z działalności operacyjnej Grupy w 2023 roku wyniósł 558,2 mln zł, tj. był o 11,3% wyższy niż rok wcześniej. Grupa kładzie duży nacisk na efektywność zarządzania, dzięki czemu marża zysku na działalności operacyjnej wzrosła w 2023 do poziomu 21,9%. W ocenie Zarządu Spółki, w obecnej sytuacji, poziom ten jest bardzo satysfakcjonujący i potwierdza skuteczność modelu biznesowego Grupy.

W minionym roku Grupa wypracowała rekordowy skonsolidowany zysk netto na poziomie 460,3 mln zł, tj. 17,94 zł na jedną akcję. Jest to efekt rekordowych wyników z działalności operacyjnej przy jednoczesnej konserwatywnej polityce odnośnie tworzonych rezerw kosztowych. Zarząd Spółki pragnie jednocześnie odnotować, że ten rekordowy wynik, idzie w parze z rekordowo wysokim potencjałem sprzedaży do rozpoznania, wyrażającym się w zawartych z klientami umowami sprzedaży lokali, które zostaną im przekazane w kolejnych okresach obrotowych.

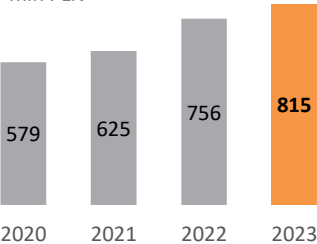
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

mln PLN



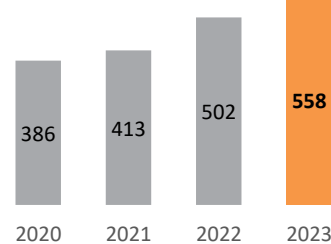
ZYSK BRUTTO ZE SPRZEDAŻY

mln PLN



ZYSK OPERACYJNY - EBIT

mln PLN



W ocenie Zarządu Spółki wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2023 roku były wybitnie dobre i wynikały z umiejętnego wykorzystania w latach poprzednich jak i obecnie możliwości stwarzanych przez otoczenie gospodarcze.

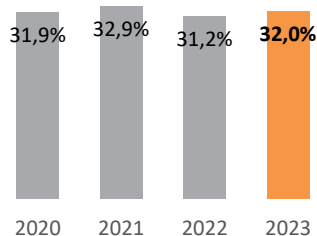
Sukcesywny wzrost zysków Grupy oraz relatywnie stały poziom kapitału własnego, pomimo wypłat w formie dywidendy większości skonsolidowanego zysku za lata 2012-2022 oraz pierwszą w historii wypłatą dywidendy zaliczkowej za rok 2023 w wysokości 141 mln zł, potwierdza stabilną i wysoką rentowność kapitału własnego (ROE), która wyróżnia Grupę Kapitałową Dom Development S.A. na tle sektora. Zwrot z kapitału własnego w roku 2023 wyniósł 32,6%, co jest kolejnym potwierdzeniem efektywności Grupy oraz umiejętności odczytywania sygnałów płynących z rynku.

Zwrot z aktywów zwiększył się nieznacznie, tj. o 0,6 p.p. do około 11,2%. W ocenie Zarządu Spółki, jest to bardzo dobry wynik. Aktywa Grupy rosną proporcjonalnie do jej wyników, głównie ze względu na wzrost stanu zapasów (+11,4% r/r), które stanowią o potencjale przyszłych wyników. Na zapasy Grupy w znacznej mierze składają się nieruchomości oraz nakłady na prace projektowe i budowlane, poniesione na lokale sprzedane (zakontraktowane), a jeszcze nie przekazane nabywcom, a co za tym idzie – nie rozpoznane jeszcze jako przychód ze sprzedaży w rachunku zysków i strat.

W 2023 roku zaistniały liczne nietypowe czynniki rynkowe o znaczącym wpływie również na zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu wyniki finansowe. Rok 2023 na rynku mieszkaniowym upłynął pod znakiem dość dużego ożywienia. Wprowadzenie programu „Bezpieczny Kredyt 2%” w lipcu minionego roku, przyczynił się do dużego wzrostu wolumenu udzielonych kredytów hipotecznych o 40,5% w stosunku do roku poprzedniego. Ponadto, sprzedaż na rynku mieszkaniowym w Polsce znacząco wzrosła, co miało również odzwierciedlenie w spektakularnym wzroście sprzedaży w Grupie na poziomie 26% r/r. Skutkiem wystąpienia tak dużego wzrostu popytu w połączeniu z ograniczoną podażą, był dynamiczny wzrost cen mieszkań w ubiegłym roku – na siedmiu największych rynkach w Polsce o ok. 16%.

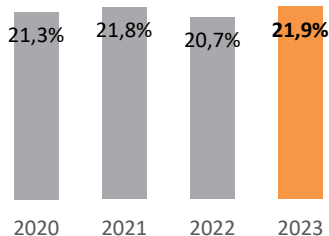
W drugiej połowie minionego roku Urząd Komisji Nadzoru Finansowego złagodził warunki oceny zdolności kredytowej i wskazał, że najniższy, minimalny poziom bufora (2,5 punktu procentowego) powinien być stosowany dla kredytów z tymczasowo stałą stopą procentową. W efekcie tej decyzji zdolność kredytowa klientów wzrosła nawet o 25%, co również znalazło odzwierciedlenie w wyjątkowo dobrych wynikach Grupy.

MARŻA BRUTTO ZE SPRZEDAŻY



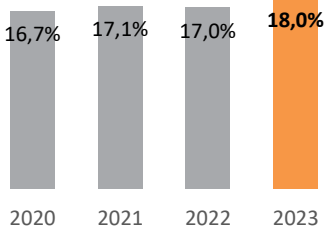
zysk brutto ze sprzedaży
przychody ze sprzedaży

MARŻA ZYSKU OPERACYJNEGO



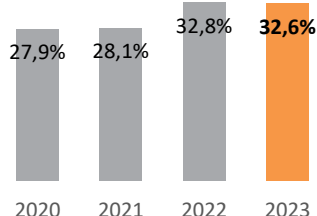
zysk operacyjny (EBIT)
przychody ze sprzedaży

MARŻA ZYSKU NETTO



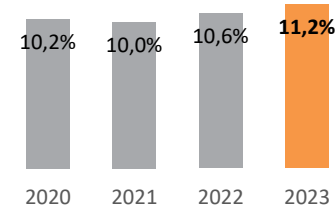
zysk netto
przychody ze sprzedaży

ROE



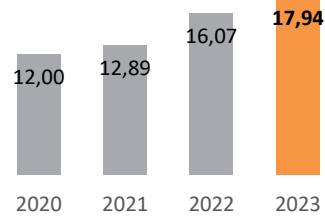
zysk netto
kapitał własny na początku okresu

ROA



zysk netto
aktywa ogółem na początku okresu

ZYSK NA AKCJĘ



podstawowy skonsolidowany
zysk netto na akcję Spółki

2.1.2 WYNIKI FINANSOWE DOM DEVELOPMENT S.A.

WYNIKI FINANSOWE I RENTOWNOŚĆ DOM DEVELOPMENT S.A.	2023	2022	Zmiana r/r
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Przychody ze sprzedaży	1 487 820	1 414 704	5,2%
Zysk brutto ze sprzedaży	488 325	462 297	5,6%
Zysk operacyjny - EBIT	333 915	309 348	7,9%
Zysk netto	441 114	373 684	18%
Zysk netto na akcję - podstawowy	17,19	14,64	17,4%
WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI			
Marża brutto ze sprzedaży	32,8%	32,7%	0,1 p.p.
Marża zysku operacyjnego	22,4%	21,9%	0,5 p.p.
Marża netto	29,6%	26,4%	3,2 p.p.
ROE (zwrot z kapitałów własnych)	32,7%	30,5%	2,2 p.p.
ROA (zwrot z aktywów)	14,2%	12,3%	1,9 p.p.

W ocenie Zarządu Spółki wyniki finansowe Dom Development S.A. w 2023 roku były bardzo dobre. Odnotowaliśmy wzrost wartości przychodów ze sprzedaży o 5,2%. Średnia wartość lokalu przekazanego przez Spółkę w 2023 roku wyniosła 720 tys. zł, potwierdzając ugruntowaną pozycję Dom Development S.A. w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie. Jednocześnie Spółka utrzymała bardzo wysoką rentowność sprzedaży, która w minionym roku wyniosła 32,8% wobec 32,7% rok wcześniej.

Rok 2023 to dla Spółki to również kolejny okres kontynuacji strategii dywersyfikacji rynkowej, realizowanej za pośrednictwem spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na rynku trójmiejskim (Euro Styl S.A.), wrocławskim (Dom Development Wrocław Sp. z o.o.) oraz w Krakowie (Dom Development Kraków Sp. z o.o.). W minionym okresie

na szczególną uwagę zasługuje spółka krakowska, która powstała po udanej akwizycji dwóch lokalnych deweloperów Sento oraz Buma (włączonych do Grupy odpowiednio w 2021 i 2022 roku) i w której skoncentrowano całą działalność Grupy na rynku krakowskim. Dzięki udanej ekspansji i wzrostowi skali działalności na rynkach lokalnych w roku ubiegłym, dywidendy otrzymane od podmiotów zależnych wzrosły w 2023 roku o 36% w porównaniu z rokiem poprzednim, tj. do ponad 159 mln zł.

Pozycja lidera na stołecznym rynku oraz udana dywersyfikacja działalności, poprzez rozwój w pozostałych głównych aglomeracjach Polski, pozwoliły Spółce zwiększyć wynik netto o 18% r/r do poziomu 441 mln zł w 2023 roku. Rentowność netto Spółki w tym okresie osiągnęła bardzo wysoki poziom równy 29,6%

2.2 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI I GRUPY

Sytuacja majątkowa Spółki i jej Grupy w 2023 roku była bardzo dobra i niezmiennie pozytywnie wyróżniała ją na tle sektora. Suma bilansowa Grupy wzrosła na przestrzeni minionego roku do poziomu 4 563 mln zł, wobec 4 112 mln zł na dzień 31 grudnia 2022 roku.

AKTYWA

W strukturze aktywów Grupy, podobnie jak w poprzednich latach, dominowały aktywa obrotowe, o wartości 4 407 mln zł według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku. Udział aktywów trwałych wyniósł jedynie 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 389 mln zł, gwarantując Grupie elastyczność w reagowaniu na zmiany w otoczeniu rynkowym.

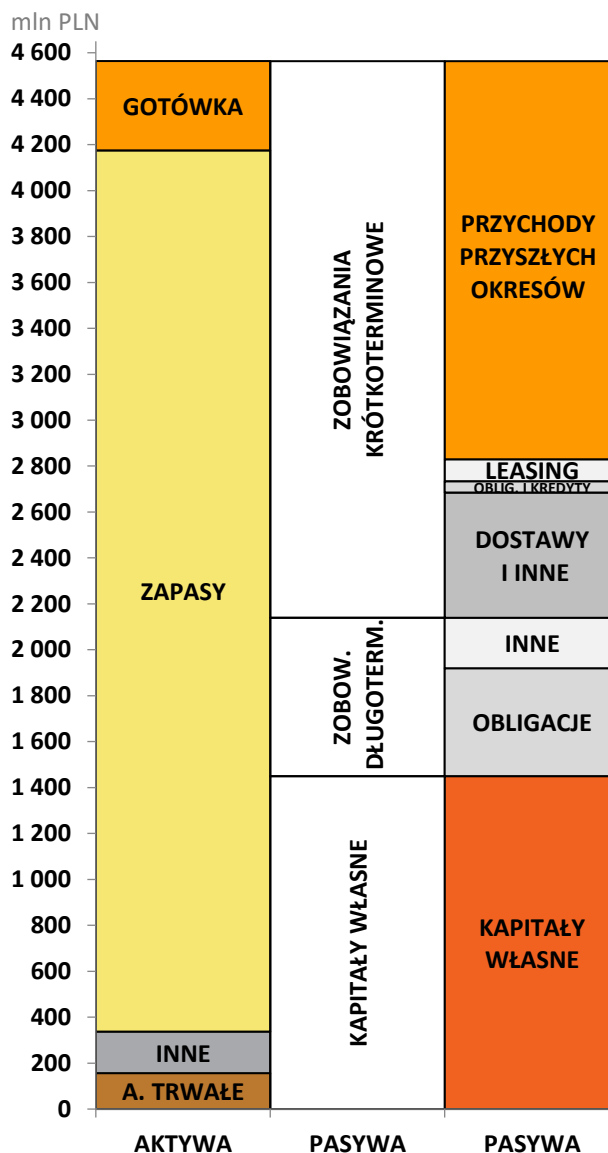
Wartość środków na rachunkach powierniczych spółek z Grupy była relatywnie wysoka i na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 103 mln zł wobec 70 mln zł rok wcześniej. Jednakże niewielki udział tych środków w relacji do wartości sprzedaży zafakturowanej ujętej w pozycji pasywów „przychody przyszłych okresów” (ok. 6% na koniec 2023 roku), świadczy zarówno o dużej sprawności operacyjnej spółek z Grupy jak i o terminowej realizacji budów, gdyż uwalnianie środków z otwartych deweloperskich rachunków powierniczych następuje proporcjonalnie do zaawansowania budowy, po osiągnięciu określonych etapów jej realizacji.

Niezmiennie, kluczową pozycją w aktywach Grupy są zapasy, których udział w sumie bilansowej wynosił 84%, a ich wartość na przestrzeni 2023 roku wzrosła o 11,5% do poziomu 3 837 mln zł. Na tę pozycję bilansu składają się przede wszystkim projekty w budowie i grunty inwestycyjne zakupione pod przyszłe projekty o łącznej wartości 3 511 mln zł.

PASYWA

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. zakończyła 2023 rok z kapitałami własnymi na poziomie 1 450 mln zł, tj. o 3% wyższymi niż na dzień 31 grudnia 2022 roku. Na zmianę stanu kapitałów własnych w przeważającym stopniu miał wpływ odniesiony tam zysk netto w kwocie 460 mln zł, jak również dokonana w 2023 roku wypłata dywidendy z zysku 2022 roku w kwocie 283 mln zł oraz dywidendy zaliczkowej z zysku za rok 2023 w kwocie 141 mln zł.

STRUKTURA BILANSU GRUPY NA 31 GRUDNIA 2023 R.



WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	31.12.2023	Udział w sumie bilansowej	31.12.2022	Zmiana r/r
Aktywa trwałe razem	156 665	3%	175 308	(11)%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	3 837 118	84%	3 442 969	11%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	88 340	2%	90 731	(3)%
Pozostałe aktywa obrotowe	77 357	2%	7 549	925%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	403 834	9%	395 399	2%
Aktywa obrotowe razem	4 406 649	97%	3 936 648	12%
AKTYWA RAZEM	4 563 314	100%	4 111 956	11%
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 698	1%	25 548	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	271 558	6%	264 208	3%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 152 202	25%	1 123 458	3%
Kapitał własny razem	1 449 458	32%	1 413 214	3%
Udziały mniejszości	82	<1%	59	39%
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 449 540	32%	1 413 273	3%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	689 978	15%	440 363	57%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 423 796	53%	2 258 320	7%
Zobowiązania razem	3 113 774	68%	2 698 683	15%
Kapitał własny i zobowiązania razem	4 563 314	100%	4 111 956	11%

Łączna wartość zobowiązań Grupy na koniec 2023 roku wyniosła 3 114 mln zł, z czego 1 734 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 2023 roku, na krótkoterminowe zobowiązania odsetkowe Grupy składały się jedynie obligacje o wartości 50 mln zł. Pozostałe zadłużenie odsetkowe Grupy o wartości 470 mln zł, miało charakter długoterminowy i składało się na nie zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji o rozłożonych w czasie terminach zapadalności, sięgających 2028 roku. Łączna wartość zadłużenia odsetkowego Grupy na koniec ubiegłego roku wynosiła 520 mln zł. Szczególną uwagę należy zwrócić na fakt

posiadania dostępnego w Grupie finansowania na rekordowo wysokim poziomie 949 mln zł, tj. 389 mln zł gotówki oraz 560 mln zł niewykorzystanych linii kredytowych.

Dominującą pozycją w strukturze zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku były krótkoterminowe zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów. Mimo rekordowych przychodów ze sprzedaży rozpoznanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy za 2023 rok, wartość tej pozycji na koniec 2023 roku zwiększyła się o 182 mln zł w porównaniu z końcem roku poprzedniego. Stan ten potwierdza bardzo dobre wykorzystanie koniunktury rynkowej przez spółki Grupy realizujące niezmiennie politykę maksymalizacji marży ze sprzedaży, a w konsekwencji zysków.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Biorąc pod uwagę specyfikę branży deweloperskiej, charakteryzującej się wyjątkowo długim cyklem produkcyjnym oraz obostrzenia w zakresie finansowania działalności spółek z tego sektora, na szczególną uwagę zasługuje bardzo komfortowa sytuacja finansowa i płynnościowa Grupy. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Wysoki poziom wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli przede wszystkim średnio- i długoterminowego, zamiast krótkoterminowego. Do ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia

i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczynania poszczególnych osiedli i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.

Sytuacja płynnościowa Grupy, zwłaszcza w kontekście ciągłego wzrostu działalności Grupy i zaangażowania środków finansowych w coraz większą ilość projektów deweloperskich, jest w ocenie Zarządu Spółki nadal bardzo dobra.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. niezmiennie utrzymywała bardzo wysoką płynność. Wskaźnik bieżący

płynności na koniec 2023 roku był bardzo wysoki i wynosił 6,39.

Szybki wskaźnik płynności zwiększył się i na dzień 31 grudnia 2023 roku kształtował się na poziomie 0,83. Wartość tego wskaźnika utrzymuje się na dobrym poziomie i potwierdza dobrą płynność Grupy, która w niezbyt stabilnym otoczeniu rynkowym staje się kluczową

przewagą konkurencyjną, zarówno w oczach klientów, kontrahentów, inwestorów i instytucji finansowych.

Natychmiastowy wskaźnik płynności, utrzymuje się na zbliżonym poziomie do roku poprzedniego i wynosi 0,41. Wskaźnik ten potwierdza bardzo dobrą sytuację płynnościową Grupy.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY	FORMUŁA	31.12.2023	31.12.2022
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	6,39	5,57
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,83	0,70
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne/ zobowiązania krótkoterminowe*)	0,41	0,43

*) Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura i źródła finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia, są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2023 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2022 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu Spółki do finansowania prowadzonej działalności. Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Grupy największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który uległ zmianie z poziomu minus 0,3% do ciągle komfortowego poziomu 9%. Na strukturę zadłużenia Grupy wpływ miały przede wszystkim wyemitowane w poprzednich latach obligacje o łącznej wartości 520 mln zł, a zwłaszcza emisja z września 2023 roku pięcioletnich obligacji o wartości

260 mln zł. Kolejna zmiana dotyczyła wskaźnika zadłużenia kapitału własnego, który wzrósł z poziomu 191% do 214,8% w roku 2023. Wpływ na to miał wzrost zadłużenia odsetkowego o 151 mln zł oraz wspomniany wcześniej wzrost przychodów przyszłych okresów o 182 mln zł przy jednoczesnym niewielkim wzroście kapitałów własnych (na skutek wypłaconej w grudniu 2023 roku dywidendy zaliczkowej).

Generalnie, wszystkie wskaźniki zadłużenia Grupy można uznać za bezpieczne i stabilne. Pozwoliło to w efekcie na podjęcie decyzji o wypłacie po raz pierwszy w historii Spółki, zaliczkowej dywidendy na poczet zysku za rok bieżący, przy zachowanej polityce finansowej Zarządu, dla którego zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto, aktywów obrotowych oraz bezpiecznych wskaźników płynności są priorytetem w tym obszarze.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY	FORMUŁA	31.12.2023	31.12.2022
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	31,8%	34,4%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	214,8%	191,0%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	68,2%	65,6%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	35,9%	26,1%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	9,0%	(0,3)%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

PRZEPŁYWY PIENIĘDZE

W 2023 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wygenerowała 268 mln zł przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej mimo dużych nakładów na zakup gruntów pod nowe inwestycje. W ocenie Zarządu Spółki jest to wynik bardzo dobry, świadczący o zdrowym modelu biznesowym Grupy. Wzrost tej pozycji przepływów, w porównaniu do 2022 roku, wynika ze

zwiększonej sprzedaży i uzyskaniu wysokich wpływów od klientów, pozyskiwanym dzięki planowej i terminowej realizacji projektów deweloperskich. Było to efektem rekordowej skali działalności osiągniętych przez Grupę w 2022, a następnie w 2023 roku, mierzonej ilością sprzedanych lokali. Należy zauważyć ponadto, że w 2023

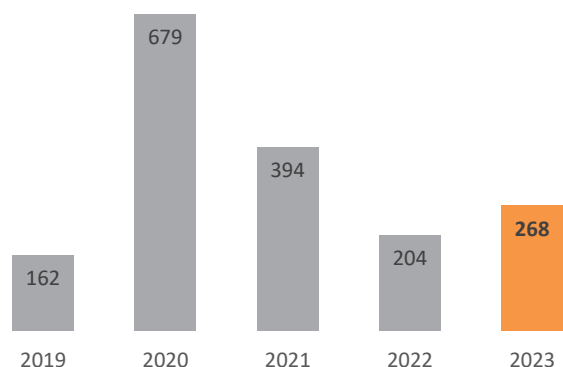
roku ilość przychodów przyszłych okresów wzrosła o 182 mln zł.

Na poziomie działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała nieznaczny wypływ gotówki netto (16 mln zł) związany głównie z nakładami na wartości niematerialne oraz rzeczowe aktywa trwałe. W 2023 roku Grupa wykazała znaczny wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 270 mln zł, wynikający przede wszystkim z wypłaty rekordowej dywidendy oraz dywidendy zaliczkowej w łącznej kwocie 424 mln zł oraz zwiększeniem zadłużenia z tytułu obligacji o 210 mln zł i jednoczesnym zmniejszeniem zadłużenia kredytowego o 59 mln zł.

Łącznie, w 2023 roku stan skonsolidowanych środków pieniężnych Grupy zmniejszył się o 18 mln zł do poziomu 286 mln zł.

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

mln PLN



2.2.1 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI

WYBRANE DANE Z BILANSU DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	31.12.2023	Udział w sumie bilansowej	31.12.2022	Zmiana r/r
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	472 613	14%	486 050	(2,8)%
Pożyczki udzielone długoterminowe	462 337	14%	303 045	53%
Inne aktywa trwałe	67 260	2%	104 132	(35,4)%
Aktywa trwałe razem	1 002 210	30%	893 227	12%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2 050 861	62%	1 930 509	6%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	52 790	2%	42 782	23%
Pozostałe aktywa obrotowe	74 836	2,3%	4 409	1597%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	116 462	3%	241 103	(52)%
Aktywa obrotowe razem	2 294 949	70%	2 218 803	3%
AKTYWA RAZEM	3 297 159	100%	3 112 030	6%
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 698	1%	25 548	1%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	271 558	8%	264 208	3%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 070 909	32%	1 061 278	1%
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1 368 165	41%	1 351 034	1%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	550 872	17%	342 253	61%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 378 122	42%	1 418 743	(3)%
Zobowiązania razem	1 928 994	59%	1 760 996	10%
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 297 159	100%	3 112 030	6%

Suma bilansowa Spółki wzrosła na przestrzeni 2023 roku o 6% do wartości 3 297 mln zł. Większość aktywów Spółki stanowiły zapasy, których wartość na koniec 2023 roku wyniosła 2 051 mln zł i kształtowała się na poziomie 6%

wyższym w stosunku do roku porównawczego. Pożyczki długoterminowe (udzielone wyłącznie do spółek zależnych) w roku 2023 wzrosły o 53% i wyniosły 462 mln zł.

Struktura pasywów Spółki nie zmieniła się istotnie w porównaniu do stanu na koniec 2022 roku. Kapitały własne, stanowiące 41% sumy bilansowej, pomimo wypłaty dywidendy za rok 2022 (w kwocie 268 mln zł) oraz dywidendy zaliczkowej za rok 2023 (w kwocie 141 mln zł) na dzień 31 grudnia 2023 pozostały na zbliżonym poziomie jak rok wcześniej i wyniosły 1 368 mln zł. Zobowiązania długoterminowe Spółki oscylowały na poziomie 551 mln zł i w stosunku do poprzedniego roku wzrosły o 61%. W ich skład wchodziły przede wszystkim wyemitowane przez Spółkę obligacje o wartości 470 mln

zł. Zobowiązania krótkoterminowe były na poziomie zbliżonym do 2022 roku i wyniosły 1 378 mln zł. Suma wyemitowanych przez Spółkę obligacji na koniec 2023 roku wzrosła w porównaniu z końcem roku poprzedniego o 210 mln zł przy jednoczesnym spadku zadłużenia z tytułu kredytów bankowych o 50 mln zł.

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

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI	FORMUŁA	31.12.2023	31.12.2022
Bieżący (current ratio)	$\text{aktywa obrotowe} / \text{zobowiązania krótkoterminowe}^*)$	5,71	4,37
Szybki (quick ratio)	$(\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}) / \text{zobowiązania krótkoterminowe}^*)$	0,61	0,57
Natychmiastowy (cash ratio)	$\text{środki pieniężne} / \text{zobowiązania krótkoterminowe}^*)$	0,08	0,36

*) Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI	FORMUŁA	31.12.2023	31.12.2022
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	$\text{kapitał własny} / \text{aktywa ogółem}$	41,5%	43,4%
Zadłużenia kapitału własnego	$\text{zobowiązania ogółem} / \text{kapitał własny}$	141,0%	130,3%
Ogólnego zadłużenia	$\text{zobowiązania ogółem} / \text{aktywa ogółem}$	58,5%	56,6%
Zadłużenia odsetkowego	$\text{zobowiązania odsetkowe} / \text{kapitały własne}$	38,01%	26,6%
Zadłużenia odsetkowego netto	$(\text{zobowiązania odsetkowe} - \text{środki pieniężne}^*) / \text{kapitały własne}$	30,6%	10,4%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

Wszystkie prezentowane powyżej wskaźniki płynności oraz zadłużenia utrzymują się na dobrym, bezpiecznym poziomie, który jest zarządzany przez Kierownictwo Spółki. Dom Development S.A. na dzień 31.12.2023 roku

posiada dostępne, niewykorzystane linie kredytowe w wysokości 560 mln zł w pięciu największych bankach w Polsce.

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

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

Zdolność Grupy do realizacji zamierzeń inwestycyjnych potwierdziła się w 2023 roku. Zarząd Spółki zdołał pogodzić wypłatę zaliczkowej dywidendy w kwocie

141 mln zł z utrzymaniem wysokiego stanu gotówki i niewielkim zadłużeniem odsetkowym netto. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Dom Development S.A. (i jego Grupa) posiada znaczne zasoby finansowe oraz cieszy się bardzo dobrą opinią wśród banków i obligatariuszy, co przekłada się na wysoką dostępność atrakcyjnego finansowania zewnętrznego.

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

gruntów do banku ziemi, który w 2023 roku osiągnął rekordowy poziom 20 tysięcy lokali.

Po udanej akwizycji Grupy BUMA w roku 2022, rok 2023 stał pod znakiem finalizacji konsolidacji całej działalności na rynku krakowskim, w powołanej w tym celu spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o. Proces ten został praktycznie ukończony w 2023 roku.

W 2023 roku Spółka rozpoczęła realizację budowy osiedla mieszkaniowego (397 lokali) dla profesjonalnego inwestora instytucjonalnego z segmentu PRS (Private Rental Sector – najem instytucjonalny). Budowa realizowana jest na gruncie, który Spółka sprzedała temu inwestorowi w 2022 roku i postępuje bez zakłóceń.

W 2023 roku rosła również skala działalności spółek wykonawczych wchodzących w skład Grupy - Dom Construction Sp. z o.o. i Euro Styl Construction Sp. z o.o. Zarząd Spółki oczekuje, że w kolejnych latach własne generalne wykonawstwo pozostanie dominującym sposobem realizacji inwestycji Grupy, nie wyklucza jednak korzystania także z zewnętrznych generalnych wykonawców na rynkach lokalnych, o ile ich oferta będzie konkurencyjna.

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

2.4 INFORMACJE O KREDYTACH I OBLIGACJACH ORAZ POZOSTAŁYCH ZOBOWIĄZANIACH

2.4.1 ZACIĄgniĘTE I WYPOWIEDZIANE UMOWY DOTYCZĄCE KREDYTÓW

W dniu 8 lutego 2023 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty Aneks nr 4 do umowy kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym z dnia 27 lipca 2015 roku. Na podstawie tego aneksu wysokość kredytu została zwiększona z kwoty 150 000 tys. zł do 200 000 tys. zł. Na podstawie umowy z bankiem, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do niezmienionej wysokości 50 000 tys. zł. Okres obowiązywania umowy został wydłużony do 26 lutego 2027 roku

15 listopada 2023 roku została podpisana pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. i Dom Development S.A. umowa kredytowa określająca zasady korzystania przez Dom Development S.A. z limitu kredytowego do maksymalnej kwoty 50 000 tys. zł, w okresie do 14 listopada 2026 roku, z przeznaczeniem środków z kredytu na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

W dniu 17 grudnia 2023 roku pomiędzy, Bankiem Millennium S.A. i Dom Development S.A. został zawarty aneks do Umowy o linię wielowalutową. W wyniku

podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty kredytu z 40 000 tys. zł na 60 000 tys. zł., a okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 17 grudnia 2024 roku.

21 grudnia 2023 roku została podpisana, pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A., umowa kredytowa określająca zasady korzystania przez Dom Development S.A. z limitu kredytowego do maksymalnej kwoty 50 000 tys. zł, w okresie do 30 listopada 2025 roku, z przeznaczeniem środków z kredytu na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej z wyłączeniem finansowania zakupu gruntów.

Na dzień 31.12.2023 Grupa nie zaciągnęła żadnych kredytów oraz nie skorzystała z dostępnych linii kredytowych w wysokości 560 mln zł.

Szczegółowe informacje dotyczące kredytów zaprezentowane są w nocie 7.18 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2023.

2.4.2 OBLIGACJE

Spółka posiada dwie umowy dotyczące emisji obligacji.

Umowa z Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy S.K. Na podstawie tej umowy Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów PLN rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Limit Programu ma charakter odnawialny. Zgodnie z umową

obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii do dnia 17 listopada 2027 r.

Umowa z mBank S.A.

Na podstawie umowy, zawartej 7 lutego 2023 roku, Dom Development S.A. może emitować obligacje o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 milionów zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji. Zgodnie z umową, obligacje

mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od dnia podpisania Umowy Emisyjnej. Limit Programu ma charakter odnawialny.

- Przedterminowy wykup obligacji w celu umorzenia

W dniu 21 września 2023 roku Dom Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu w celu umorzenia 10 500 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDET2091023 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 9 października 2023 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji to 10 500 tys. zł. Cena odkupu jednej obligacji wyniosła 1 038,20 zł. Łączna cena wykupu ww. obligacji wyniosła 10 901 tys. zł.

- Emisja obligacji

W dniu 28 września 2023 roku Spółka wyemitowała 260 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM1280928 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 260 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 28 września 2028 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji.

Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM1280928 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,55%. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki

- Wykup obligacji w terminie

W dniu 9 października 2023 roku Spółka dokonała przypadającego na tę datę wykupu 39 500 obligacji na okaziciela serii DOMDET2091023 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 39 500 tys. zł.

Na dzień 31.12.2023 Spółka prezentuje wartość wyemitowanych obligacji jako część długoterminową w wysokości 470 mln zł oraz część krótkoterminową w wysokości 50 mln zł.

Szczegółowe informacje dotyczące wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez spółki wchodzące w skład Grupy obligacji zaprezentowane są w nocie 7.19 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2023.

2.4.3 ZACIĄGNIĘTE I WYPOWIEDZIANE UMOWY DOTYCZĄCE POŻYCZEK

W 2023 roku spółki wchodzące w skład Grupy nie zaciągały ani nie wypowiedziały umów pożyczek z podmiotami spoza Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka nie posiadała żadnych pożyczek. W 2023 roku Spółka nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.

2.4.4 UDZIELONE POŻYCZKI

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY W 2023 ROKU

PODMIOT OTRZYMUJĄCY	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	KWOTA POŻYCZKI (tys. zł)	OPROCENTOWANIE
POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ DOM DEVELOPMENT S.A.				
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	28.04.2023	31.12.2027	165 100	WIBOR 6M + 4%
Issogne Sp z o.o.*	16.08.2023	31.12.2023	90 000	WIBOR 6M + 6%
POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ EURO STYL S.A.				
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	08.03.2023	31.01.2026	300 000	WIBOR 6M+2,3%
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	23.10.2023	31.01.2026	1 000 000	WIBOR 6M+2,3%
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	30.10.2023	31.01.2026	600 000	WIBOR 6M+2,3%
GGI Dolne Miasto Sp. z o.o.	09.11.2023	30.11.2026	700 000	WIBOR 6M+2,3%
Your Destination Sp. z o.o.	25.05.2023	31.01.2026	200 000	WIBOR 6M+2,3%
Your Destination Sp. z o.o.	05.10.2023	31.01.2026	50 000	WIBOR 6M+2,3%
Your Destination Sp. z o.o.	23.10.2023	31.01.2026	300 000	WIBOR 6M+2,3%

* na dzień 31 grudnia 2023 roku pożyczki zostały spłacone.

Informacja o pożyczkach udzielonych w 2023 roku przez spółki wchodzące w skład Grupy została zaprezentowana w tabeli powyżej.

2.4.5 UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA

Spółka Dom Development S.A. w 2023 roku udzieliła poręczenia za zobowiązania umowne Dom Development

Kraków Sp. z o.o. w sprawie Domu Zakonnego "Klasztor Ojców Dominikanów" na kwotę 6,2 mln zł.

2.4.6 UDZIELONE I OTRZYMANE GWARANCJE

GWARANCJE UDZIELONE W 2023 ROKU NA ZLECENIE SPÓŁEK Z GRUPY

PODMIOT UDZIELAJĄCY	PODMIOT OTRZYMUJĄCY	RODZAJ GWARANCJI	KWOTA GWARANTOWANA (tys. zł)
Dom Development S.A.	YIT Development Sp. z o.o.	Bankowa	100
Dom Development S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Wola	Bankowa	20

GWARANCJE OTRZYMANE W 2023 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	4 890
Bank Pekao S.A.	Dom Development S.A.	Bankowa	129
BNP Paribas Bank Polska S.A.	Dom Construction sp. Z o.o.	Bankowa	3 772
Credit Agricole	Dom Construction sp. Z o.o.	Bankowa	23
Santander Bank Polska S.A.	Dom Construction sp. Z o.o.	Bankowa	1 288
Santander Bank Polska S.A.	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Bankowa	85

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 2023 roku Spółka oraz jej podmioty zależne wchodzące w skład Grupy nie posiadały istotnych pozycji pozabilansowych.

2.5 WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W 2023 roku Spółka wyemitowała 150 000 akcji zwykłych na okaziciela (50 000 akcji serii AG, 50 000 akcji serii AH oraz 50 000 akcji serii AI) o wartości nominalnej 1,00 złoty każda. Przedmiotowe emisje nastąpiły w drodze subskrypcji prywatnej w wyniku realizacji zobowiązań wynikających z Programu V i VII Opcji Menedżerskich dla Pana Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu oraz Pana Mikołaja Konopki, Członka Zarządu Dom Development

S.A., które zostały szczegółowo opisane w nocie 4.9 niniejszego sprawozdania. Środki pozyskane z przedmiotowej emisji akcji będą służyły finansowaniu bieżącej działalności Spółki. W 2023 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 260 000 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 2023 roku.

2.7 UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY

W roku obrotowym 2023 spółki wchodzące w skład Grupy nie zawarły żadnych znaczących umów z podmiotami spoza Grupy

2.8 UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. nie zawarła w 2023 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

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 OŚWIADCZENIE NA TEMAT DANYCH NIEFINANSOWYCH



Zgodnie z kryteriami określonymi w pkt. 1 art. 49b Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 1994 nr 121 poz. 591 z późn. zm.), Grupa podlega obowiązkowi publikowania tego typu informacji. Jednocześnie Grupa informuje, że niezależnie od niniejszego oświadczenia, opublikuje odrębny raport ESG za rok 2023.

3.1 MODEL BIZNESOWY

Nasza działalność koncentruje się na czterech największych rynkach Polski, na których oferujemy mieszkania we wszystkich segmentach rynku – od popularnego, przez segment o podwyższonym standardzie aż po apartamenty. Dominujący w ofercie segment podwyższony pozwala nam osiągać wysokie marże przy utrzymaniu wysokiej skali działalności. Bliskie jest nam podejście zarządcze zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Spółki deweloperskie należące do Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. mają bardzo zbliżony model biznesowy. Rolą pozostałych spółek Grupy jest wsparcie działalności deweloperskiej.

Filarem działalności Grupy są wieloetapowe projekty z dostępem do miejskiej infrastruktury. Nasze projekty kształtują tkankę miejską i uzupełniają brakującą infrastrukturę głównych aglomeracji Polski. Jesteśmy jednym z nielicznych deweloperów dysponujących zasobami niezbędnymi do realizacji tak złożonych i kapitałochłonnych przedsięwzięć.

W 2022 roku model biznesowy rozszerzył się o działalność spółek zależnych Euro Styl S.A. w zakresie obsługi apartoteli i apartamentów serwisowanych. Po realizacji (budowie i sprzedaży) inwestycji przez spółkę deweloperską, obsługą apartoteli i apartamentów serwisowanych zajmują się dedykowane spółki zależne Euro Styl S.A. (tzw. spółki operatorskie). Prowadzi ona działania sprzedażowo-marketingowe oraz świadczy usługi towarzyszące w celu wynajęcia przedmiotowych lokali klientom w ramach (najczęściej) najmu krótkoterminowego. Taki model pozwala na poprawę efektywności prowadzonego biznesu oraz zwiększa prawdopodobieństwo uzyskania optymalnej marży na sprzedaży i obsłudze tych lokali poprzez nadzór i kontrolę nad całym procesem.

Pozostałe, niezmiennie filary naszego modelu biznesowego zostały opisane w rozdziale 1.3 niniejszego sprawozdania.

3.2 KLUCZOWE NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI

- 4 główne rynki mieszkaniowe w Polsce: Warszawa, Trójmiasto, Kraków i Wrocław
- 642 osoby zatrudnione osoby w Grupie Kapitałowej
- 3 831 przekazanych lokali w 2023 roku (31.12.2022: 3 666)
- 3 906 sprzedanych lokali na rynku detalicznym w 2023 roku (31.12.2022: 3 093)
- 6 705 lokali w budowie (31.12.2022: 5 779)
- 71 pkt. - NPS Grupy za 2023 r.

3.3 OPIS POLITYK STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ W ODNIESIENIU DO ZAGADNIENÍ SPOŁECZNYCH, PRACOWNICZYCH, ŚRODOWISKA NATURALNEGO, POSZANOWANIA PRAW CZŁOWIEKA ORAZ PRZECIWDZIAŁANIA KORUPCJI, A TAKŻE OPIS REZULTATÓW STOSOWANIA TYCH POLITYK

Zrównoważony rozwój jest jednym z priorytetów w działalności Grupy, uwzględnianym w jej strategii rozwoju i codziennej działalności. Kwestie związane z łańdem środowiskowym, społecznym i korporacyjnym stanowią kluczowy element naszej strategii biznesowej.

Skuteczna i rozwinięta kultura compliance stanowi istotne wsparcie dla realizacji powyższych założeń w działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. System Compliance ma przy tym za zadanie przeciwdziałać powstawaniu ryzyka prawnego w zakresie niezgodności z przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi Grupy. System Compliance podlega nieustannemu dostosowywaniu do dynamicznych zmian regulacyjnych, kształtowanych głównie przez czynniki zewnętrzne. W zakresie zainteresowania tego obszaru znajdują się m.in. polityki oraz procedury regulujące kwestie pracownicze, praw człowieka, przeciwdziałaniu nieprawidłowościom, w tym korupcji, budowaniu relacji z interesariuszami, etyczne, społeczne, środowiskowe, korporacyjne oraz zgłaszania nieprawidłowości.

Dzięki odpowiedniej strukturze zarządzania, system Compliance zapewnia przyjmowanie, monitorowanie i aktualizację odpowiednich polityk i rozwiązań proceduralnych w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. Dążymy do tego, aby wyznaczać standardy w zakresie nowoczesnego zarządzania. Skuteczna i rozwinięta kultura compliance na stałe wpisała się w działania rozwojowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

W celu przeciwdziałania nieprawidłowościom, w tym korupcji przygotowaliśmy i wdrożyliśmy Kodeks Etyki oraz Procedurę Zgłaszania Nadużyć i Ochrony Sygnalistów. Procedura pozwala na zgłaszanie wszelkiego rodzaju nieprawidłowości, w tym korupcyjnych i określa zasady postępowania zarówno po stronie osoby zgłaszającej, jak również spółki. Zgodnie z przyjętym rozwiązaniem zgłoszenia mogą zostać dokonane z wykorzystaniem kanałów:

- wewnętrznych: skrzynka e-mail (etyka@domd.pl, etykaES@eurostyl.com.pl), tradycyjna korespondencja oraz informacja przekazana telefonicznie lub osobiście;
- zewnętrznych: (e-mail, telefon) za pośrednictwem specjalistycznej kancelarii zewnętrznej, specjalizującej się w dziedzinie bezpieczeństwa, lub w sposób anonimowy za pośrednictwem dedykowanego formularza do przyjmowania zgłoszeń o nieprawidłowościach;



JESTEŚMY FAIR

Każda informacja, niezależnie od sposobu jej przekazania, inicjuje wewnętrzne postępowanie wyjaśniające.

Grupa śledzi na bieżąco zmieniające się otoczenie prawne i najlepsze praktyki rynkowe przyjmując stosowne standardy, kodeksy postępowania oraz polityki i procedury, które poza wsparciem i rozwojem bieżących działań biznesowych Grupy, w istotny sposób wspierają będą realizację przyjmowanych przez Grupę założeń z zakresu rozwoju ESG. Dokumenty publikowane są częściowo na wewnętrznym intranecie Grupy oraz na stronie internetowej www.inwestor.domd.pl, dzięki czemu są one dostępne dla stosownych grup interesariuszy, którzy są zobowiązani do ich stosowania.

Działania kierunkowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w zakresie środowiskowym, społecznym i zarządczym opisuje Strategia ESG DOM 2030.

Efekty realizacji w roku 2023 celów wskazanych w Strategii ESG DOM 2030 to:

1. Wdrożenie Programu „Jesteśmy Fair” w spółkach Grupy
2. Opracowanie i wdrożenie lokalnych Strategii CSR
3. Ponad 10 mln zł przekazanych na działalność dobroczynną w latach 2022-2023
4. 43% parytetu płci słabszej reprezentowanej w Radzie Nadzorczej DDSA
5. Realizacja prawie 1000 mieszkań na terenach zdegradowanych w latach 2022-2023
6. 86% projektów Grupy spełniających założenia miasta 15-minutowego
7. 83% projektów Grupy wprowadzanych do budowy spełnia założenia Zielonej Karty Inwestycji
8. Realizacja ogólnodostępnego terenu zielonego w Rumii w ramach Programu Miejska Zieleni
9. Uruchomienie strony www.domd.pl/esg

10. Montaż 179,85 kWp mocy zainstalowanej w panelach fotowoltaicznych w 2023 r.

Opis procedur należytej staranności

Dom Development S.A. oraz wszystkie spółki zależne kierują się w swojej działalności odpowiedzialnością. W ramach należytej staranności w zakresie zrównoważonego rozwoju, wdrażanie strategii zrównoważonego rozwoju DOM 2030, weryfikowane jest zgodnie z harmonogramem i matrycą odpowiedzialności ustalonymi przez Zarząd Grupy.

W ramach procedur należytej staranności, Grupa prowadzi bieżącą weryfikację posiadanych polityk w celu utrzymywania ich zgodności:

- z regulacjami unijnymi i wytycznymi międzynarodowymi oraz najlepszymi praktykami rynkowymi,
- z przeprowadzanymi przez Grupę analizami ryzyk klimatycznych, społecznych, zarządczych i związanych z łańcuchem dostaw.

Zgodnie z celem wskazanym w Strategii ESG dotyczącym uspołnienia procedur we wszystkich spółkach Grupy, w 2023 r. opracowano założenia standardu zarządzania ryzykiem, zgodnością i jakością w Grupie. Za powyższe kwestie odpowiada Prezes Zarządu Grupy.

W spółkach Grupy stale pracujemy nad dostosowaniem istniejących systemów informatycznych do gromadzenia informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem.

Jako spółka giełdowa, kierujemy się w swojej działalności odpowiedzialnością oraz transparentnością prowadzonego biznesu. W relacjach z naszymi kontrahentami stawiamy na uczciwość, zaufanie i wiarygodność. W zakresie włączania naszych oczekiwań do współpracy z dostawcami, w zależności od zakresu zawieranej współpracy, przed jej nawiązaniem dokonujemy weryfikacji naszych podwykonawców m.in. w obszarze prawnym, formalnym i finansowym, analizując przy tym m.in. podleganie sankcjom, zgodność

działalności z obowiązującymi przepisami oraz spełnianie warunków w zakresie bezpieczeństwa informacji. Kontrahenci Grupy zobowiązani są prowadzić swoją działalność, w sposób zgodny z wyznaczonymi przez Grupę zasadami, wartościami, zorientowaniem na środowisko oraz etyką. Grupa zobowiązuje swoich kontrahentów do działania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Kodeksem Postępowania Etycznego Dom Development oraz uwzględniania aspektów ochrony środowiska, wspierania działań prospołecznych i miejskiej bioróżnorodności, propagowania rozwiązań ograniczających negatywny wpływ na środowisko, zapobiegania zanieczyszczeniom i doskonalenia działań w zakresie ochrony środowiska.

Grupa corocznie na swojej stronie internetowej publikuje stosowne informacje z zakresu środowiskowego, społecznego i zarządczego w raportach zrównoważonego rozwoju.

Opis istotnych ryzyk związanych z działalnością jednostki

Charakterystyka dotychczasowych zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy, w tym opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu spółka i grupa są na nie narażone została przedstawiona w rozdziale 1.8 niniejszego sprawozdania.

Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych i ich postrzeganiem przez lokalne społeczności może wynikać z powstania niepożądanego obrazu Grupy wśród różnych grup interesariuszy z powodu negatywnego przekazu medialnego. Dzięki dbałości o relacje z mediami, odpowiednią komunikację, prowadzenie dialogu i wsparcie lokalnych społeczności poprzez realizację różnorodnych projektów minimalizujemy skutki, jakie mogą nastąpić w wyniku jego powstania.

4 ŁAD KORPORACYJNY



APARTAMENTY BIAŁEJ KONICZYNY, 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 2023 roku Spółka Dom Development S.A. podlegała zbiorowi zasad przyjętych przez Radę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 29 marca 2021 r. Uchwałą Nr 13/1834/2021 tj. „Dobrym Praktykom Spółek Notowanych na GPW 2021” („DPSN 2021”).

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

Spółka nie stosowała w 2023 r. zasady 1.4.2., zgodnie z którą informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny, m.in.: przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych, a także horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Począwszy od raportu za 2022 rok, Spółka opublikowała skonsolidowany raport zrównoważonego rozwoju (ESG), uwzględniający wskaźnik równości wynagrodzeń.

Zmianie uległ stan stosowania zasady numer 2.2 - w dniu 15 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało dwie kobiety w skład Rady Nadzorczej. Udział kobiet w odniesieniu do Rady Nadzorczej Spółki wynosi obecnie ponad 40%.

Jednakże w odniesieniu do członków Zarządu Spółka nie stosuje zasady 2.2. Zgodnie z zasadą 2.2. osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki, powinny zapewnić wszechstronność tych organów, poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości, określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Członkowie Zarządu Dom Development S.A. są powoływani przez akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki oraz Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza Spółki oraz większościowy akcjonariusz Dom Development S.A., zostali poinformowani przez Zarząd Spółki o zaleceniach Dobrych Praktyk, w zakresie minimalnego udziału płci słabiej reprezentowanej w składzie organu na poziomie 30%.

Zgodnie z ogłoszoną w dniu 28 czerwca 2022 roku strategią ESG DOM 2030, Zarząd Spółki będzie dążył, we współpracy z większościovym akcjonariuszem, do zwiększenia udziału kobiet do poziomu co najmniej 30% od 2026 roku w odniesieniu do Zarządu Dom Development S.A.

W 2023 r. Spółka nie stosowała również zasady 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 podlegała 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 pozostawała 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.

Ostatnią zasadą, która nie jest stosowana przez Spółkę jest zasada 6.3., zgodnie z którą jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu 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 2023 roku funkcjonowały dwa programy opcji menedżerskich. Jeden z nich zakładał limit liczby realizowanych opcji 20% ogółu akcji możliwych do realizacji w ramach programu w każdym roku kalendarzowym, w kolejnych pięciu latach, następujących po uchwaleniu programu. Drugi program zakładał limit liczby realizowanych opcji 20% ogółu akcji możliwych do realizacji w ramach tego programu w każdym roku kalendarzowym w kolejnych pięciu latach, począwszy od roku, w którym uchwalono program. Ponadto opcje niewykorzystane w ramach obydwu programów można było zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do końca roku, w którym 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.

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

W 2023 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:

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.

Zbiór zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021” jest dostępny pod adresem: https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/dobre_praktyki/DPSN21_BROSZURA.pdf

Spółka zamieściła informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021 pod adresem:

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

Zgodnie z zasadą 1.5 DPSN 2021 informujemy, że Grupa w 2023 roku poniosła następujące wydatki na działalność dobroczynną:

Wydatki Grupy Dom Development na działalność dobroczynną (tys. zł)

	2023	2022	2021
Organizacje społeczne	1 011	987	621
Instytucje charytatywne	4 992**	1 244*	72
Sport	-	23	110
Kultura i sztuka	2 265	1,6	52
Darowizny łącznie	8 268	2 256	855

* w tym 1 194 tys. zł przeznaczono na wsparcie osób dotkniętych wojną w Ukrainie

** w tym 4 902 tys. zł przeznaczono na wsparcie osób dotkniętych wojną w Ukrainie

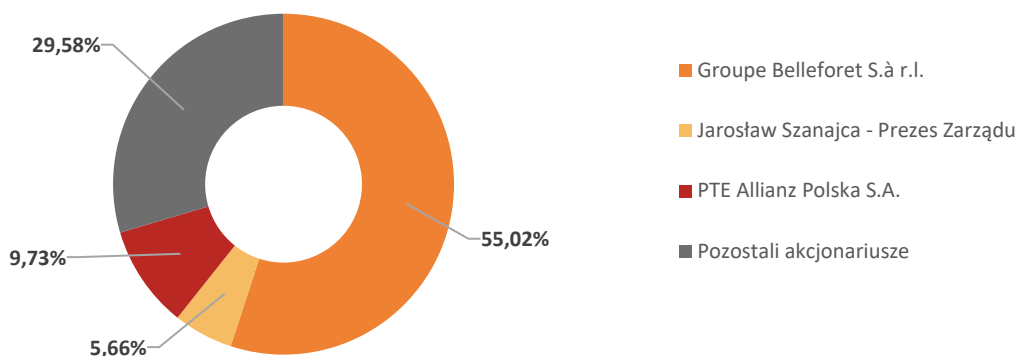
<http://www.warszawa.pzfd.pl/strefa-klienta/kodeks-dobrych-praktyk>

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 2023 roku kształtowała się następująco:



Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka była kontrolowana przez dominującego akcjonariusza – Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 55,02% akcji Spółki. Dom Development S.A. ma stabilną strukturę akcjonariatu. Przedstawiciele Groupe Belleforêt S.à r.l. zasiadają zarówno w Zarządzie, jak i Radzie Nadzorczej Spółki, współtworzyli Dom Development S.A. i są cennym źródłem wiedzy oraz wsparcia dla kadry zarządzającej Spółką i jej podmiotami zależnymi.

Długoterminowe zaangażowanie akcjonariuszy wspiera działalność Dom Development S.A. umożliwiając zrównoważony rozwój i optymalizację działalności, mające na celu trwałe budowanie wartości Spółki i Grupy. Przejrzysta i stabilna struktura właścicielska, w ocenie Zarządu Spółki, korzystnie wpływa na jej działalność – nadzwyczaj długi, rozłożony na lata, cykl produkcyjny w branży deweloperskiej wymaga bowiem długofalowej perspektywy.

Akcje Dom Development S.A. znajdują się w portfelach licznych Otwartych Funduszy Emerytalnych. Dominującym wśród nich jest PTE Allianz Polska S.A.

Spółka otrzymała w dniu 16 maja 2023 roku, zawiadomienie od PTE Allianz Polska S.A. zarządzające Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym (dalej: Allianz OFE), które poinformowało Spółkę, że w wyniku likwidacji Drugiego Allianz Polska Otwartego Funduszu Emerytalnego (dalej: Drugi Allianz OFE) w

drodze przeniesienia jego aktywów do Allianz OFE, udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki wynikający z akcji na rachunkach Allianz OFE wynosił powyżej 5%. Po likwidacji Drugiego Allianz OFE na rachunku Allianz OFE, zapisanych było 2.501.493 akcji Spółki, stanowiących 9,73% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 2.501.493 głosów z akcji stanowiących 9,73% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Szczegółową informację na temat akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz zmian w ich stanie posiadania akcji, w okresie od 31 grudnia 2022 r., przedstawiono w tabeli poniżej.

Z wyłączeniem opcji na akcje Spółki, opisanych w nocie 7.43 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2023, 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 2023 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 2023 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2022	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITAŁE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	14 140 441	15 500	14 140 441	55,02%
PTE Allianz Polska S.A.	2 501 493	2 736	2 501 493	9,73%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,66%

4.2.2 UPRAWNIENIA KONTROLNE

POSIADACZE WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIENI

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 2023 roku akcjonariuszem posiadającym co najmniej 50,1% akcji Spółki była Groupe Belleforêt S.à r.l. spółka z siedzibą w Luksemburgu.

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 rewidenci i eksperci, jeżeli ich obecność będzie uzasadniona ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom Walnego Zgromadzenia opinii w rozważanych sprawach. Biegły rewident winien być obecny na Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem obrad są sprawy finansowe Spółki.

Walne Zgromadzenie jest ważne i może podejmować uchwały wyłącznie wtedy, gdy na Zgromadzeniu reprezentowani są akcjonariusze posiadający co najmniej 50,1% wszystkich głosów. Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki stanowią inaczej. Głosowanie może odbywać się przy użyciu elektronicznego systemu oddawania i obliczania głosów. Zastawnicy i użytkownicy akcji nie są uprawnieni do wykonywania prawa głosu z akcji.

Uchwałą dotyczącą 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 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. obradowało w dniu 15 czerwca 2023 roku. 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 2022 została opublikowana na stronie internetowej Spółki na blisko 3 miesiące przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2023 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 1 350 000 (słownie: jeden milion trzysta pięćdziesiąt tysięcy) złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego do kwoty 1 350 000 złotych wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 5 z dnia 30 sierpnia 2022 r.

Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w zdaniu powyżej, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresu, o którym mowa jest powyżej.

Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.

Warunkiem dokonania przez Zarząd podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego jest uzyskanie w tym zakresie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej. W pozostałych przypadkach, o ile postanowienia Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

4.5.2 SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 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

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.

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.

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.

W dniu 15 września 2023 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Pani Małgorzaty Kolarskiej o rezygnacji przez nią z powodów osobistych, z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezes Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2023 roku.

W dniu 20 września 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki, powołała z dniem 1 stycznia 2024 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, Panią Monikę Perekitko na Członka Zarządu Spółki.

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 dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 nastąpiły poniżej opisane zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Pan Marek Moczulski – Członek oraz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki oraz Pan Krzysztof Grzyliński - Członek Rady Nadzorczej Spółki, złożyli w dniu 12 maja 2023 r., ze skutkiem od dnia 15 czerwca 2023 r. rezygnacje z pełnionych funkcji członków Rady Nadzorczej.

Z dniem 14 czerwca 2023 roku Członek Rady Nadzorczej Spółki, Pan Markham Dumas, złożył rezygnację z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki.

Z dniem 15 czerwca 2023 roku akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki powołał, na wspólną trzyletnią kadencję, Pana Philippe Bonavero na Członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 15 czerwca 2023 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. powołało Panią Edytę Wojtkiewicz oraz Panią Annę Marię Panasiuk w skład Rady Nadzorczej Spółki na wspólną trzyletnią kadencję.

Ponadto, w dniu 15 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki wybrała na Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej dotychczasowego Członka Rady Nadzorczej, Panią Dorotę Podedworną-Tarnowską.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Dorota Podedworna-Tarnowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (Członek niezależny)
- Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej
- Philippe Bonavero – Członek Rady Nadzorczej
- Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny)
- Anna Maria Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (Członek niezależny).

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 2023 r. Rada Nadzorcza odbyła 14 posiedzeń. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach, dotyczących działalności Spółki.

Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków Niezależnych zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki.

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 rok 2022.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbyło się w dniu 15 czerwca 2023 roku, zatwierdziło przygotowane przez Radę Nadzorczą zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 2021, sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2022 roku.

4.6.4 KOMITETY RADY NADZORCZEJ

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

KOMITET AUDYTU

Na dzień 31.12.2023 Komitet Audytu działał w następującym składzie:

- Dorota Podedworna-Tarnowska – Przewodnicząca Komitetu Audytu,
- Mark Spiteri – Członek Komitetu Audytu,
- Edyta Wojtkiewicz – Członek Komitetu Audytu.

Wobec rezygnacji Pana Marka Moczulskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki, z dniem 15 czerwca 2023 r. w skład Komitetu Audytu została powołana Pani Edyta Wojtkiewicz.

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 i Panią Edytę Wojtkiewicz oraz były spełniane przez poprzedniego 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. Pani Edyta Wojtkiewicz ukończyła studia wyższe na Wydziale Finansów i Bankowości Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Pełniąc w trakcie pracy zawodowej stanowiska kontrolera finansowego, głównego księgowego, dyrektora finansowego zdobyła wiedzę i doświadczenie z zakresu ekonomii, finansów, rachunkowości, rewizji finansowej oraz audytu sprawozdań finansowych. Poprzedni 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 oraz Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, przygotowania informacji finansowych przez Spółkę, w szczególności w odniesieniu do wyboru zasad polityki księgowej, stosowania i oceny skutków nowych przepisów, informacji o sposobie traktowania w sprawozdaniach rocznych szacowanych pozycji, prognoz itd., stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powoływanych przez Radę Nadzorczą, (ii) wydawanie rekomendacji Radzie Nadzorczej Spółki w sprawach dotyczących wyboru i odwoływania biegłego rewidenta, (iii) kontrola niezależności i obiektywności biegłego rewidenta, w szczególności pod kątem zmiany biegłego rewidenta oraz poziomu otrzymywanego wynagrodzenia, (iv) weryfikowanie prac biegłego rewidenta, (v) kontrolowanie skuteczności działania systemu zarządzania ryzykiem, (vi) monitorowanie systemu zgodności działania (compliance), (vii) kontrolowanie skuteczności działania systemu kontroli wewnętrznej i funkcji audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, (viii) monitorowanie skuteczności działania i adekwatność systemu sygnalistów lub innego systemu zgłaszania nieprawidłowości.

W wykonywaniu swoich obowiązków Komitet Audytu współpracuje z Radą Nadzorczą, Zarządem, kierownictwem średniego szczebla oraz audytem wewnętrznym i zewnętrznym.

W spotkaniach Komitetu Audytu uczestniczą na zaproszenie: Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych, Zastępca Dyrektora Finansowego - Kontroler Finansowy oraz przedstawiciele audytu zewnętrznego i wewnętrznego. W 2023 roku Komitet Audytu odbył 7 posiedzeń.

Firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Spółki nie świadczyła na rzecz Spółki w 2023 roku dozwolonych usług niebędących badaniem.

Zgodnie z obowiązującą w Spółce polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania, wyboru firmy audytorskiej do badania, dokonuje Rada Nadzorcza Dom Development S.A., działając na podstawie rekomendacji sporządzonej przez Komitet Audytu. Ponadto ustalone zostały przejrzyste i niedyskryminujące kryteria wyboru, stosowane do oceny ofert złożonych przez firmy audytorskie, którymi kierować się ma Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji i Rada Nadzorcza podczas dokonywania wyboru firmy audytorskiej:

- niezależność i bezstronność firmy audytorskiej, jako wymóg konieczny, z założeniem, że firma audytorska do badania ustawowego sprawozdań finansowych 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;
- wynagrodzenie za badanie, które nie może być oparte na żadnej formie zdarzenia warunkowego, w tym nie może być uzależnione od wyników badania oraz kształtowane lub uzależnione od świadczenia na rzecz badanej jednostki lub jednostek z nią powiązanych dodatkowych usług, niebędących badaniem przez firmę audytorską lub jakiegokolwiek podmiot powiązany z firmą audytorską lub należący do sieci, a jednym z podstawowych kryteriów wyboru firmy audytorskiej do badania ustawowego sprawozdań finansowych jest jakość i rzetelność świadczonych usług;
- dotychczasowe doświadczenie i potencjał podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego oraz badaniu sprawozdań jednostek o podobnym profilu działalności, szczególnie z zakresu działalności deweloperskiej i nieruchomości;
- możliwość dokonywania badania na terenie całego kraju i zapewnienia możliwości świadczenia usług w wymaganym zakresie;
- zapewnienie możliwości bieżącego monitorowania zmian w przepisach prawa;
- sprawdzanie kwalifikacji zawodowych i doświadczenia osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie.

Zgodnie z obowiązującą w Spółce polityką świadczenia usług przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem, firma audytorska uprawniona do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych, podmiot powiązany z firmą audytorską ani żaden z członków sieci, do której należy firma audytorska, nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Dom Development S.A. ani jednostek powiązanych żadnych zabronionych usług, niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynnościami rewizji finansowej w okresie od pierwszego dnia okresu objętego badaniem do wydania sprawozdania z badania. W przypadku procedur kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, systemów informatycznych, obostrzenie obowiązuje w roku obrotowym bezpośrednio poprzedzającym okres podlegający

badaniu. Usługami zabronionymi nie są usługi wskazane w art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Świadczenie tych usług możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Dom Development S.A, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności oraz wyrażeniu zgody przez Komitet Audytu. W przypadku gdy biegły rewident lub firma audytorska świadczą na rzecz Dom Development S.A. lub spółek Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. przez okres co najmniej trzech kolejnych lat obrotowych dozwolone usługi niebędące badaniem, całkowite wynagrodzenie

z tytułu takich usług jest ograniczone do najwyżej 70 % średniego wynagrodzenia płaconego w trzech kolejnych ostatnich latach obrotowych z tytułu badania ustawowego sprawozdań finansowych Dom Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Rekomendacja Komitetu Audytu z dnia 17 kwietnia 2023 r., dotycząca wyboru firmy audytorskiej, spełnia obowiązujące warunki określone w art. 130 ust. 2 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

KOMITET WYNAGRODZEŃ

Na dzień 31.12.2023 Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

- Dorota Podedworna-Tarnowska - Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń,
- Mark Spiteri - Członek Komitetu Wynagrodzeń,
- Anna Maria Panasiuk - Członek Komitetu Wynagrodzeń.

Wobec rezygnacji Panów Marka Moczulskiego oraz Krzysztofa Grzylińskiego z pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej Spółki, z dniem 15 czerwca 2023 r. w skład Komitetu Audytu została powołana Pani Dorota Podedworna-Tarnowska, która została wybrana jego Przewodniczącą oraz Pani Anna Maria Panasiuk.

Komitet Wynagrodzeń jest stałym komitetem Rady Nadzorczej. W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzi co najmniej trzech Członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej Członków, przy czym przynajmniej dwóch spośród Członków Komitetu Wynagrodzeń powinno mieć status Niezależnego Członka Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki. Rada Nadzorcza powołuje jednego z Członków Komitetu Wynagrodzeń, będących jednocześnie Niezależnymi

Członkami Rady Nadzorczej w rozumieniu pkt. 7.7 Statutu Spółki, na stanowisko Przewodniczącego Komitetu Wynagrodzeń. Każdy z Członków Komitetu Wynagrodzeń może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą.

Obowiązki i uprawnienia Komitetu Wynagrodzeń zostały określone w jawnym i dostępnym publicznie Regulaminie Komitetu Wynagrodzeń, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Do zadań Komitetu Wynagrodzeń należą w szczególności: (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 2023 roku Komitet Wynagrodzeń odbył 6 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 2023 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 2023 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 2023 roku wartość wynagrodzeń (wraz z nagrodami) należnych lub potencjalnie należnych z tytułu pełnienia funkcji we władzach Spółki oraz we władzach jednostek podporządkowanych odrębnie dla każdej z osób zarządzających Spółki przedstawiała się następująco:

WYNAGRODZENIA I NAGRODY CZŁONKÓW ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	Stale składniki wynagrodzenia	Zmienne składniki wynagrodzenia*	Świadczenia pozapłatowe
Z tytułu pełnienia funkcji we władzach Dom Development S.A.			
Jarosław Szanajca	1 489	2 353	39
Małgorzata Kolarska ¹	1 380	690	54
Leszek Stankiewicz	1 251	2 254	90
Mikołaj Konopka	396	953	-
Terry Roydon	72	1 822	-

* Wynagrodzenie zmienne na podstawie szacunkowych kalkulacji premii za 2023 rok, przed zatwierdzeniem sprawozdań finansowych będących podstawą do jego naliczenia.

¹Pani Małgorzata Kolarska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa i Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 31.12.2023 r.

WYNAGRODZENIA I NAGRODY CZŁONKÓW ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	Nazwa podmiotu	Stale składniki wynagrodzenia	Zmienne składniki wynagrodzenia	Świadczenia pozapłatowe
Z tytułu pełnienia funkcji w podmiotach zależnych Spółki				
Jarosław Szanajca	Euro Styl S.A.	60	-	-
Jarosław Szanajca	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	60	-	-
Leszek Stankiewicz	Dom Construction Sp. z o.o.	60	-	-
Mikołaj Konopka	Euro Styl S.A.	702	1 871	30
Mikołaj Konopka	Euro Styl Construction Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	Euro Styl Development Sp. z o.o. w likwidacji	6	-	-
Mikołaj Konopka	Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	GGI Dolne Miasto Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	Your Destination Sp. z o.o.	6	-	-

Poza dywidendą, w roku 2023 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób zarządzających Spółką.

Ponadto w Spółce funkcjonują Programy Opcji Menedżerskich, których szczegółowym opis znajduje się w nocie 4.9. niniejszego sprawozdania oraz w nocie 7.44 skonsolidowanego sprawozdania Grupy za 2023 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 2023 ROKU	Opcje przyznane i niewykonane na dzień 1 stycznia 2023 r. (liczba akcji)*	Opcje przyznane w 2023 r. (liczba akcji)	Opcje wykonane w 2023 r. (liczba akcji)	Kurs zamknięcia akcji w dniu wykonania opcji*	Cena wykonania 1 opcji	Data wykonania opcji
Jarosław Szanajca	-	-	-	-	-	-
Małgorzata Kolarska	-	-	-	-	-	-
Leszek Stankiewicz	200 000	-	50 000	102,40 zł	50,00 zł	08.02.2022
Janusz Zalewski	-	-	-	-	-	-
Mikołaj Konopka	100 000	-	50 000	102,40 zł	50,00 zł	08.02.2023
Terry Roydon	-	-	-	-	-	-

* Pan Mikołaj Konopka wykonał opcje, tj. dokonał subskrypcji na akcje w dniu 30 stycznia 2024 r., natomiast Pan Leszek Stankiewicz wykonał opcje, tj. dokonał subskrypcji na akcje w dniu 6 lutego 2024 r.

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.

4.7.6 WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

W 2023 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	629	-
Marek Moczulski ²	73	-
Janusz Zalewski	116	-
Mark Spiteri	144	-
Markham Dumas ³	50	-
Dorota Podedworna-Tarnowska ⁴	160	-
Anna Panasiuk ⁵	69	-
Edyta Wojtkiewicz ⁶	69	-
Philippe Bonavero ⁷	60	-
Krzysztof Grzyliński ⁸	61	-

Poza dywidendą, w roku 2023 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób nadzorujących Spółkę.

²Pan Marek Moczulski złożył rezygnację z funkcji Wiceprzewodniczącego i Członka Rady Nadzorczej z dniem 15.06.2023 r.

³Pan Markham Dumas złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 14.06.2023 r.

⁴Pani Dorota Podedworna-Tarnowska od 15.06.2023 r. została Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej

⁵Pani Anna Panasiuk od 15.06.2023 r. została powołana na funkcję Członka Rady Nadzorczej

⁶Pani Edyta Wojtkiewicz od 15.06.2023 r. została powołana na funkcję Członka Rady Nadzorczej

⁷Pan Philippe Bonavero od 15.06.2023 r. został powołany na funkcję Członka Rady Nadzorczej

⁸Pan Krzysztof Grzyliński złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 15.06.2023 r.

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, stanowią 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 2023 R.					ZMIANA W OKRESIE OD 31 GRUDNIA 2022 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	285 066	285	-	285 066	(118 478)	-
Leszek Stankiewicz*)**)	100 000	100	150 000	250 000	100 000	(100 000)
Mikołaj Konopka*)	170 061	170	50 000	220 061	31 080	(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	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Anna Panasiuk	-	-	-	-	-	-
Edyta Wojtkiewicz	-	-	-	-	-	-
Philippe Bonavero	-	-	-	-	-	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	-	-	-	-	-	-

*) W dniu 8 lutego 2023 roku Pan Leszek Stankiewicz oraz Pan Mikołaj Konopka dokonali realizacji po 50 000 akcji Dom Development S.A. każdy w ramach realizacji opcji na akcje Spółki. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15 maja 2023 r.

**) W dniu 29 grudnia 2022 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie przydzielenia nowych akcji panu Leszkowi Stankiewiczowi w procesie realizacji 50 000 opcji na akcje. Akcje te zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 stycznia 2023 roku, dlatego realizacja tych opcji została wykazana w roku 2023.

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 2023 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 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 4 października 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 01/10/22 w sprawie przyjęcia Postanowień Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego Dom Development S.A., dotyczących 250.000 Akcji Dom Development S.A. („Program VII”). Zgodnie z Programem VII, Pan Leszek Stankiewicz otrzymał jednorazowo opcje uprawniające do objęcia łącznie 250.000 akcji Dom Development S.A. za cenę w kwocie 50,00 złotych (słownie: pięćdziesiąt złotych, zero

groszy) za akcję. Realizacja przedmiotowych opcji będzie limitowana do 50.000 akcji w roku kalendarzowym, począwszy od 2022 roku, z tym że opcje niewykorzystane będzie można zrealizować w późniejszym terminie, lecz nie później niż do 31 grudnia 2032 roku.

Szczegółowa informacja na temat Programów Opcji Menedżerskich zawarta jest w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy za rok 2023 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 sierpnia 2022 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki upoważniło Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów

pozwalających na wykonanie prawa do zapisu przez uczestnika Programu V Opcji Menedżerskich dla Mikołaja Konopki, Członka Zarządu Dom Development S.A., dotyczących 250 000 Akcji Dom Development S.A. oraz uczestnika Programu VII Opcji Menedżerskich dla Leszka Stankiewicza, Wiceprezesa Zarządu – Dyrektora Finansowego Dom Development S.A., dotyczących 250.000 Akcji Dom Development S.A.. Zarząd 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 2023 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 i jednocześnie współzałożyciel Spółki - Grzegorz Kiełpsz oraz przedstawiciele dominującego akcjonariusza Groupe Belleforêt S.à r.l. Dla zapewnienia najwyższych standardów nadzoru nad Spółką, w Radzie Nadzorczej Dom Development S.A. zasiadało i zasiada także troje Członków Niezależnych (Pani dr Dorota Podedworna-Tarnowska, Pani Edyta Wojtkiewicz, Pani dr Anna Maria Panasiuk oraz do połowy czerwca 2023 r. Pan Marek Moczulski oraz Pan Krzysztof Grzyliński), posiadający wysokie, udokumentowane kompetencje z obszaru biznesu oraz sprawozdawczości finansowej. Takie zróżnicowanie pozwala na ocenę w szerokiej perspektywie działań Zarządu Spółki oraz obejmowanych kierunków jej rozwoju. Według stanu na 31 grudnia 2023 roku w Radzie Nadzorczej Spółki zasiadało 4 mężczyźni i 3 kobiety.

4.11 KONTROLA WEWNĘTRZNA I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Grupie i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych.

Skuteczność systemu kontroli wewnętrznej Grupy i zarządzania ryzykiem w procesie sprawozdawczości finansowej zapewniona została w oparciu o ustalony podział obowiązków i kompetencji w procesie przygotowywania informacji finansowej

Zarówno w Spółce, jak i w podmiotach wchodzących w skład Grupy, zapewnione zostało prowadzenie ksiąg rachunkowych oraz funkcjonowanie raportowania finansowego przez wysoko wykwalifikowane zespoły finansowo-księgowe. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy przygotowywane są przez pracowników działu finansowo-księgowego Spółki pod nadzorem Wiceprezesa Zarządu Dom Development S.A.

Skuteczność kontroli wewnętrznej oraz jakość prowadzonych ksiąg finansowych, zapewniona jest między innymi poprzez odpowiedni podział kompetencji i obowiązków w ramach tych zespołów, a także przez nadawanie odpowiednich uprawnień w stosowanych w Grupie systemach informatycznych.

W Grupie funkcjonują również niezależne zespoły odpowiedzialne za procesy budżetowania i sprawozdawczości zarządczej.

System finansowo-księgowy Grupy jest źródłem danych zarówno dla sprawozdań finansowych, jak i skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Jest on również źródłem informacji dla stosowanej przez Grupę sprawozdawczości zarządczej, której część finansowa zbudowana została w ten sposób, aby dostarczyć kadrze menedżerskiej wszystkie potrzebne informacje. Zarówno sprawozdania statutowe jak i zarządcze tworzone są w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Grupy (zgodną z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej).

Comiesięczne, finansowo-operacyjne raporty zarządcze, obok historycznych danych finansowych, pochodzących z ksiąg finansowych, uzupełniane są o operacyjne prognozy ilościowe oraz prognozy finansowe. Raporty te analizowane są przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla, poszczególnych komórek organizacyjnych Grupy oraz przez Zarząd Spółki. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizie poddawane są szczegółowo wyniki finansowe Grupy w porównaniu do założeń budżetowych i prognoz. Z uwagi na specyfikę branży deweloperskiej, analizowane są nie tylko zagregowane grupy kosztów i przychodów, ale również dane finansowe i operacyjne dla poszczególnych projektów deweloperskich.

Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio weryfikowane i wyjaśniane, a ewentualne błędy – tam, gdzie to ma zastosowanie - są korygowane na bieżąco w księgach spółek Grupy.

Zarówno raportowanie zarządcze jak i statutowe prowadzone są pod nadzorem Kontrolera Finansowego oraz Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki.

Weryfikacja sprawozdań finansowych Grupy wykonywana jest przez niezależnego biegłego rewidenta

Zgodnie z przyjętymi w Grupie standardami, sprawozdania finansowe Grupy badane są zawsze przez biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach.

W Spółce wypracowany został tzw. Audit Life Cycle, czyli 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 rewidentem.

Kluczowym dla Grupy działaniem zmniejszającym jej ekspozycję na ryzyka rynkowe jest prawidłowa ocena potencjalnych ryzyk i kontrola bieżących inwestycji deweloperskich, która jest realizowana w oparciu o wypracowane w Spółce modele inwestycyjne i procedury decyzyjne.

Podstawą do obliczania kosztów sprzedanych produktów – z uwagi na stosowaną w tym zakresie politykę rachunkowości - są nie tylko zaewidencjonowane w księgach koszty, ale również szczegółowe budżety 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.

W ostatnich latach struktura Grupy znacząco ewoluowała. Zwiększyła się zarówno skala działalności Grupy jak i jej dywersyfikacja geograficzna. W odpowiedzi na te zmiany, w ramach Strategii DOM 2030 będącej efektem działań w zakresie ESG (Environmental, Social, Governance), Zarząd Spółki podjął decyzję o wdrożeniu systemów compliance, zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego we wszystkich spółkach Grupy do końca 2024 roku.

Od 2000 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowany proces zarządzania ryzykiem, który został zaktualizowany w 2023 roku, doprowadzając do zaangażowania wszystkich spółek w Grupie w proces identyfikacji i oceny prawdopodobieństwa wystąpienia i wpływu skutków wystąpienia ryzyk, zarówno w głównych, jak i wspierających obszarach działalności. Równocześnie definiowane są działania niezbędne do ograniczenia lub eliminacji tych ryzyk (m.in. poprzez system procedur, procesów i kontroli wewnętrznych). Zarządzanie ryzykiem odnosi się również do rzetelności i jakości danych, mających wpływ na wiarygodność sprawozdań finansowych.

W 2023 r. wyodrębniony został Dział Risk Management, Assurance i Compliance, którego zadaniem jest, w szczególności:

- a) zapewnienie wsparcia Zarządom Spółek w Grupie w identyfikacji i mitygacji ryzyk,
- b) dostarczanie i aktualizowanie skutecznych procedur,
- c) identyfikacja procesów zapewniających nieprzerwaną działalność Spółkom,
- d) podejmowanie działań zmierzających do dzielenia się najlepszymi praktykami i wiedzą w ramach całej Grupy,
- e) wspieranie Zarządów Spółek w Grupie w implementacji sprawdzonych procesów i procedur dopasowanych do skali działalności każdej ze Spółek w Grupie, aby zapewnić najwyższą na rynku jakość kontroli zarządczej oraz zgodność działalności z przepisami prawa,
- f) budowanie kultury compliance we wszystkich Spółkach Grupy.

Istniejąca w tym dziale sekcja audytu wewnętrznego, prowadzi samodzielnie oraz korzystając z outsourcingu audyty wewnętrzne, skierowane na weryfikację prawidłowości działania procesów i procedur stworzonych w celu mitygacji ryzyk. Działanie audytu wewnętrznego poddane jest bieżącej kontroli Komitetu Audytu. Wyniki prac audytu wewnętrznego są raportowane do zarządów spółek Grupy, Komitetu Audytu oraz do ekspertów wyznaczonych przez Komitet Audytu. W 2023 r. audyty wewnętrzne przeprowadzane były we wszystkich spółkach Grupy. Coraz szersze wykorzystanie systemów informatycznych oraz rozwijana cyfryzacja procesów biznesowych, zmniejsza ryzyko błędów, zarówno w procesach powtarzalnych, jak i w procesach polegających na zbieraniu i przetwarzaniu danych.

Obszar compliance wpisał się w nową strukturę obszaru zarządzania ryzykiem, zgodnością i kontrolą jakości działania i ma on za zadanie dostarczanie biznesowi wsparcia, zgodnego z najlepszymi praktykami rynkowymi i obowiązującymi wymogami prawnymi oraz budowanie procesów ułatwiających dzielenie się najlepszymi doświadczeniami i wiedzą w ramach Grupy. Obszar compliance wspierać ma ponadto osiąganie założonych celów oraz budowanie przyjaznego otoczenia pracy, zapewniającego jednocześnie osiąganie najwyższych wyników finansowych oraz zwiększenie efektywności i elastyczności operacyjnego działania.

4.12 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2023 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 17 kwietnia 2023 roku, stosownie do uprawnień wynikających z pkt 7.12.3 Statutu Spółki oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, Rada Nadzorcza Spółki, na podstawie rekomendacji wydanej przez Komitet Audytu Spółki, zawartej w uchwale 02/04/23 z dnia 17 kwietnia 2023 roku, dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością Audyt sp.k. (dawniej: PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, do badania rocznego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, a także do

przeglądu skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2023 roku i skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., sporządzonego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polnej 11, jest wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144.

Umowa z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie została zawarta w dniu 25 sierpnia 2023 roku na okres niezbędny do przeprowadzenia przeglądu i badania wyżej wymienionych sprawozdań finansowych.

Spółka korzystała wcześniej z usług PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie w zakresie szkoleń w latach 2002 i 2011 oraz spółek powiązanych z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. z siedzibą w Warszawie – w zakresie szkoleń w latach 2013 i 2014 oraz w zakresie usług prawnych w latach 2012-2015. Firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2022 oraz 2023 oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2022 oraz 2023 świadczyła w 2022 r. oraz 2023r., na zlecenie Spółki, dozwolone usługi niebędące badaniem.

Sprawozdania finansowe za rok 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 oraz za rok 2023 oraz śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2023 roku, zostały zbadane przez firmę PricewaterhouseCoopers Polska spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. oraz inne jednostki powiązane z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z o.o. Audyt sp.k.

Informacja o wynagrodzeniu firmy audytorskiej za rok 2023 oraz 2022 została zawarta w nocy 7.52 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2023.

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

- wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023 został dokonany zgodnie z przepisami, w tym regulacjami dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej,
- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członków jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

**5 ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A.
SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2023 ROKU**



Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2023 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 18 marca 2024 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2023 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.

Monika Perekitko

Członek Zarządu Dom Development S.A.

Mikołaj Konopka

Członek Zarządu Dom Development S.A.

Terry R. Roydon

Członek Zarządu Dom Development S.A.