GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2025 ROKU

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A. W 2025:

STABILNY WYNIK FINANSOWY

654 mln zł

Skonsolidowany zysk netto Grupy
2024: 569 mln zł

W CZASIE PEŁNYM WYZWAŃ UTRZYMUJEMY WYSOKĄ MARŻĘ

34%

Marża brutto ze sprzedaży
2024: 32%

NIEZMIENNIE UTRZYMUJEMY BEZPIECZNY BILANS

522 mln zł

Gotówki netto
31.12.2024: 577 mln zł

WYSOKI POTENCJAŁ WYNIKÓW

2 mld zł

Przychody przyszłych okresów
31.12.2024: 1,9 mld zł

LIDER RYNKU MIESZKANIOWEGO W POLSCE

4 rynki

Warszawa, Trójmiasto, Kraków i Wrocław

Dzięki umocnieniu pozycji na rynku krakowskim w 2025 roku, Grupa działa w 4 najatrakcyjniejszych aglomeracjach w Polsce.

4 448

Sprzedanych lokali w 2025 roku na rynku detalicznym

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

7 166

Lokali w budowie 31.12.2025

Nasze budowy realizujemy terminowo, z zachowaniem najwyższej jakości.

69 pkt

NPS – Net Promoter Score w 2025 roku

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

SPIS TREŚCI

1 PODSTAWOWE INFORMACJE O DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPIE KAPITAŁOWEJ 6
1.1 STRUKTURA GRUPY 8
1.2 STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY 8
1.3 MODEL BIZNESOWY 9
1.4 FLAGOWE OSIEDLA MIESZKANIOWE GRUPY 12
1.5 RYNKI GEOGRAFICZNE 15
1.6 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W 2025 ROKU 16
1.7 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA 2025 ROKU 19
1.8 RYZYKA I CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY 23
2 OMÓWIENIE WYNIKÓW FINANSOWYCH DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY 34
2.1 ZYSKI I RENTOWNOŚĆ 35
2.2 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI I GRUPY 38
2.3 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI I MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH W SPÓŁCE I GRUPIE 43
2.4 INFORMACJE O KREDYTACH I OBLIGACJACH ORAZ POZOSTAŁYCH ZOBOWIĄZANIACH 43
2.5 WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH 46
2.6 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI 46
2.7 UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY 46
2.8 UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI 47
2.9 INWESTYCJE KAPITAŁOWE SPÓŁKI I GRUPY 47
3 SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU 48
3.1 INFORMACJE OGÓLNE 49
3.2 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII ŚRODOWISKOWYCH 118
3.3 UJAWNIANIE INFORMACJI ZGODNIE Z ART. 8 ROZPORZĄDZENIA 2020/852 135
3.4 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII SPOŁECZNYCH 144
3.5 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII ZARZĄDCZYCH 158
4 ŁAD KORPORACYJNY 162
4.1 ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA 163
4.2 KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE 164
4.3 WALNE ZGROMADZENIE 166
4.4 ZASADY ZMIANY STATUTU 167
4.5 ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A. 167
4.6 RADA NADZORCZA 169
4.7 RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ 174
4.8 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ 176
4.9 PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH 177
4.10 STOSOWANIE POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ 177
4.11 KONTROLA WEWNĘTRZNA I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM 178
4.12 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE 184
4.13 AUDYTOR 184
5 ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A. SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2025 ROKU 187

LIST PREZESA ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A.

Szanowni Państwo,

Z przyjemnością przedstawiam Państwu raport podsumowujący działalność Grupy Dom Development w 2025 roku. To kolejny rok, w którym poprawiliśmy wszystkie kluczowe wskaźniki operacyjne i finansowe, ustanawiając nowe rekordy i umacniając naszą pozycję lidera rynku mieszkaniowego w Polsce. Z satysfakcją mogę stwierdzić, że dzięki solidnemu przygotowaniu, dysponujemy potencjałem oraz niezbędnymi zasobami, aby kontynuować tę pozytywną tendencję również w 2026 roku. Długoterminowe, zrównoważone podejście do prowadzenia biznesu pozwala nam osiągać stabilne i coraz wyższe wyniki, mimo zmieniających się warunków rynkowych.

OŻYWIENIE POPYTU PRZY REKORODOWO WYSOKIEJ PODAŻY

Miniony rok upłynął pod znakiem spadających stóp procentowych – Rada Polityki Pieniężnej sześciokrotnie obniżała ich poziom, łącznie o 1,75 pkt proc. W połączeniu z dalszym wzrostem wynagrodzeń istotnie poprawiła się zdolność kredytowa klientów, co przyczyniło się do ożywienia popytu na mieszkania, szczególnie w drugiej połowie roku. Zniknął również ważny czynnik, który wcześniej wstrzymywał decyzje zakupowe – niepewność związana z zapowiadanymi programami wsparcia kredytobiorców. W minionym roku stało się jasne, że nowe programy nie zostaną wprowadzone.

Równocześnie rynek pierwotny w 2025 roku charakteryzował się rekordowo dużą ofertą, co dawało klientom większy wybór i możliwości negocjacyjne oraz stabilizowało ceny. Struktura podaży była przy tym silnie zróżnicowana w zależności od regionu. Na części rynków widoczna była nadpodaż, podczas gdy w największych aglomeracjach, takich jak Warszawa czy Trójmiasto, oferta pozostawała względnie zrównoważona i dostosowana do tempa sprzedaży.

Z roku na rok warunki prowadzenia działalności deweloperskiej stają się coraz bardziej wymagające, przede wszystkim z uwagi na rosnącą złożoność regulacyjną. Wprowadzona w minionym roku ustawa o jawności cen, nowe warunki techniczne czy procedowana tzw. ustawa schronowa istotnie komplikują proces inwestycyjny. Zmiany legislacyjne przyspieszają również proces konsolidacji rynku. Dla mniejszych podmiotów rosnące bariery operacyjne stanowią istotne wyzwanie, co powoduje, że część z nich wycofuje się z rynku, natomiast większe organizacje – dysponujące odpowiednim zapleczem kapitałowym, kompetencyjnym i marketingowym – lepiej odnajdują się w tych nowych realiach. Proces ten prowadzi do wzrostu udziału dużych firm na kluczowych rynkach mieszkaniowych. Konsolidacja rynku postępuje, my również analizujemy rynek pod kątem kierunków i ścieżek ekspansji swojej działalności.

NOWE REKORDY SPRZEDAŻY, PRZEKAZAŃ ORAZ WYNIKÓW FINANSOWYCH

Jak wspomniałem wcześniej, rok 2025 pod wieloma względami był rekordowy dla Grupy Dom Development. Sprzedaliśmy największą w naszej 30-letniej historii liczbę 4 448 lokali netto. To o 4% więcej w porównaniu z dotychczas rekordowym 2024 rokiem, gdy znaleźliśmy nabywców na 4 269 lokali. Łączna wartość lokali sprzedanych w 2025 roku sięgnęła 3,46 mld zł, co także oznacza wzrost o 4% r/r. Co istotne, w każdym kwartale minionego roku osiągnęliśmy poziom co najmniej 1 000 sprzedanych lokali. Takie rezultaty nie są więc jednorazowym zjawiskiem, lecz utrzymującym się trendem, co potwierdza naszą wiodącą pozycję na rynku.

Rekordowe wyniki sprzedaży to efekt naszych strukturalnych przewag oraz umiejętności wykorzystywania sprzyjających uwarunkowań rynkowych. Jako duża organizacja korzystamy pośrednio na obowiązującej od września ubiegłego roku ustawie o jawności cen, która zwiększyła wprawdzie koszty marketingu i profesjonalizacji działań sprzedażowych, ale tym samym ograniczyła możliwości mniejszych podmiotów. Nasz sukces wynika również z reputacji marki Dom Development, wieloletniej obecności na rynku oraz wysokiego zaufania, jakim darzą nas klienci,

dla których coraz ważniejsze jest bezpieczeństwo transakcji.

Kolejne rekordy sprzedaży świadczą również o wysokiej atrakcyjności naszej oferty oraz jej dopasowaniu zarówno do oczekiwań klientów kupujących mieszkania za gotówkę, jak i korzystających z kredytu. W 2025 roku transakcje współfinansowane kredytem stanowiły 56% całkowitej sprzedaży w Grupie Dom Development.

Rok 2025 zakończyliśmy również rekordową liczbą 4 228 lokali przekazanych klientom detalicznym, o 8% wyższą niż w 2024 roku. W sumie, uwzględniając także lokale przekazane inwestorowi z segmentu PRS, nasz łączny wynik za miniony rok wyniósł 4 325 lokali – to kolejny najwyższy rezultat w naszej historii.

Jesteśmy również dumni z faktu, że przy rekordowej liczbie lokali przekazanych nabywcom, w 2025 roku uzyskaliśmy ponownie bardzo wysoki wskaźnik rekomendacji netto (Net Promoter Score, NPS) wynoszący 69 pkt (w skali od -100 do 100), co jest wynikiem wyższym niż w roku poprzednim. Rosnące zadowolenie naszych klientów jest dla nas jednym z kluczowych czynników sukcesu.

Dla naszych akcjonariuszy główną miarą tego sukcesu są wyniki finansowe. Wzrost liczby przekazanych lokali, przy stabilnych kosztach wykonawstwa, pozytywnie wpłynął zarówno na przychody Grupy Dom Development, jak i realizowane marże. W 2025 roku wypracowaliśmy rekordowy zysk netto, który przekroczył 654 mln zł, co stanowi wzrost o blisko 15% w porównaniu z wynikiem uzyskanym rok wcześniej.

Dzięki bardzo dobrej sytuacji finansowej i płynnościowej, Dom Development dzieli się wypracowanymi zyskami ze swoimi akcjonariuszami nieprzerwanie od debiutu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w 2006 roku. W minionym roku Walne Zgromadzenie uchwaliło rekordowo wysoką dywidendę za 2024 rok w łącznej wysokości ponad 335 mln zł, tj. 13 zł na akcję. Biorąc pod uwagę, że część tej kwoty (prawie 155 mln zł, tj. 6 zł na akcję) została wypłacona jako zaliczka na poczet dywidendy w grudniu 2024 roku, w lipcu 2025 roku do akcjonariuszy trafiła pozostała część, czyli niemal 181 mln zł, tj. 7 zł na akcję. Dodatkowo w grudniu 2025 roku akcjonariusze Dom Development otrzymali zaliczkę na poczet dywidendy za 2025 rok, również w kwocie prawie 181 mln zł, tj. 7 zł na jedną akcję.

ATRAKCYJNA OFERTA, DUŻY BANK ZIEMI I AMBICJE, BY SPRZEDAWAĆ PONAD 5 TYSIĘCY LOKALI ROCZNIE

Dysponujemy potencjałem oraz wszelkimi niezbędnymi zasobami, aby kontynuować wzrost kluczowych wyników operacyjnych i finansowych w 2026 roku i kolejnych latach.

Na koniec 2025 roku oferta Grupy Dom Development obejmowała około 3,5 tys. lokali dostępnych do sprzedaży, a czas wyprzedaży oferty – w zależności od miasta, w którym działamy – wynosił od zaledwie 2,5 do 3,2 kwartałów. Jest on znacząco krótszy niż średnia rynkowa, co z jednej strony świadczy o wysokiej efektywności naszych działań sprzedażowych, a z drugiej przekłada się na wyższy udział w rynku pod względem sprzedaży, niż wynikałoby to z wielkości oferty.

Rok 2026 rozpoczęliśmy z projektami w budowie liczącymi łącznie prawie 7,2 tys. lokali, z czego 56% było już sprzedanych. W sytuacji, gdy duża część naszych konkurentów zmaga się z nadpodażą, zdecydowana większość oferowanych przez nas mieszkań znajduje nabywców już na etapie budowy, a odsetek lokali gotowych w naszej ofercie utrzymuje się na niskim, jednocyfrowym poziomie.

Na koniec 2025 roku skumulowana sprzedaż netto do rozpoznania w wynikach przyszłych okresów (czyli lokale już sprzedane, ale jeszcze nieprzekazane nabywcom) obejmowała 5,2 tys. lokali o łącznej wartości 4 mld zł. Dla porównania, na koniec 2024 roku było to niespełna 5 tys. lokali o wartości 3,7 mld zł.

Regularnie uruchamiamy nowe projekty i uzupełniamy nasz bank ziemi, dokonując znaczących zakupów gruntów pod nowe inwestycje na wszystkich rynkach naszej działalności: w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie. W 2025 roku przeznaczyliśmy na ten cel ponad 840 mln zł, podczas gdy rok wcześniej nasze nakłady na zakup gruntów wyniosły przeszło 560 mln zł. Na koniec grudnia dysponowaliśmy bankiem ziemi z potencjałem do wybudowania blisko 19 tys. lokali, co umożliwia utrzymanie sprzedaży na obecnym poziomie przez około 4 lata.

Nasz cel na 2026 rok to dalsze umacnianie wiodącej pozycji na rynku oraz utrzymanie sprzedaży znacząco powyżej 4 tys. lokali. Jednocześnie przygotowujemy się do osiągania wyników na poziomie ponad 5 tys. sprzedanych mieszkań rocznie w kolejnych latach.

Wyzwaniami, z jakimi przyjdzie nam się mierzyć, pozostają takie czynniki, jak zmienność otoczenia regulacyjnego albo potencjalne ryzyka wynikające z czynników zewnętrznych – geopolitycznych czy makroekonomicznych. Jeśli jednak nie wystąpią

nieprzewidywalne zdarzenia, perspektywy rynkowe na najbliższe lata oceniamy jako pozytywne. Pomimo niekorzystnych trendów demograficznych, rośnie liczba gospodarstw domowych – szczególnie jedno- i dwuosobowych – co w naturalny sposób generuje popyt na mieszkania. Grupa Dom Development koncentruje swoją działalność w największych, dynamicznie rozwijających się ośrodkach miejskich, które są bardziej odporne na wahania koniunktury. Te aglomeracje notują stały napływ mieszkańców a zestarzałe zasoby mieszkaniowe – wciąż dominujące w ich strukturze – często nie spełniają współczesnych oczekiwań dotyczących standardów życia. W związku z tym dostrzegamy przestrzeń do zagospodarowania popytu na tych rynkach.

ZGODNIE Z DUCHEM STRATEGII ESG DOM 2030

Nasze długofalowe, zrównoważone podejście do rozwoju znajduje odzwierciedlenie w działaniach, które konsekwentnie realizujemy w ramach Strategii ESG DOM 2030. Przykładem jest kontynuacja programu Miejska Zieleń, w ramach którego tworzymy nowe, ogólnodostępne tereny zielone w każdej aglomeracji, w której działamy. W ramach tych działań rewitalizujemy również zapomniane i zaniedbane miejsca, tworząc przestrzenie, w których lokalne społeczności będą mogły odpoczywać i spędzać czas wolny. W 2025 roku, drugim roku funkcjonowania programu, przeznaczyliśmy na ten cel blisko 8 mln zł, zagospodarowując ponad 2 ha terenów.

Kolejnym krokiem w realizacji naszej strategii było wdrożenie Standardu Zrównoważonych Zamówień. Dokument ten reguluje kwestie wykorzystania zasobów oraz wdrażania zasad gospodarki o obiegu zamkniętym w Grupie Dom Development, porządkując istniejące rozwiązania i wyznaczając nowe cele.

Wchodzimy w 30. rok naszej działalności jako firma stabilna, odpowiedzialna i ugruntowana na solidnych fundamentach. Z optymizmem patrzymy w przyszłość, przekonani, że dalszy wzrost jest w zasięgu ręki.

Więcej informacji na temat naszych osiągnięć operacyjnych, rezultatów finansowych oraz działań w obszarze ESG znajdą Państwo w niniejszym raporcie. Serdecznie zapraszam do lektury!

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu Dom Development S.A.

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

Dom Development S.A. działa na rynku od 1996 roku i jest liderem branży mieszkaniowej w Polsce. Grupa oferuje swoim klientom mieszkania w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych w czterech głównych aglomeracjach kraju: w Warszawie, Trójmieście i okolicach, 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 335 mln zł za 2024 rok (155 mln zł zaliczki na dywidendę wypłaconej w 2024 roku oraz 181 mln zł wypłacone w 2025 roku) oraz 181 mln zł zaliczki na dywidendę za rok 2025.

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

Dom Development S.A. (dalej „Spółka", jednostka dominująca Grupy) to wspólne przedsięwzięcie polskich menedżerów oraz inwestorów z Wielkiej Brytanii. Na dzień 31 grudnia 2025 roku w Zarządzie Spółki zasiadały następujące osoby: Mikołaj Konopka jako Prezes Zarządu, Monika Dobosz jako Wiceprezes Zarządu i Dyrektor Finansowy, a w randze Członków Zarządu – Justyna Wilk, Grzegorz Smoliński oraz Terry Roydon. Są to eksperci posiadający bogate doświadczenie zawodowe w branży deweloperskiej, a większość z nich jest związana ze Spółką od wielu lat.

Zarząd Spółki jest aktywnie wspierany przez jej założycieli – były Prezes Zarządu Jarosław Szanajca posiadający 5,64% akcji Dom Development S.A. od 1 stycznia 2025 roku pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, zaś Grzegorz Kiełpsz, były Dyrektor Generalny, jest obecnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki, cały czas pozostając jednym z kluczowych akcjonariuszy.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka była kontrolowana przez dominującego akcjonariusza Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 54,81% akcji. Reprezentanci głównego akcjonariusza zasiadają w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Spółki od początku jej istnienia, dzieląc się wieloletnim międzynarodowym doświadczeniem w działalności deweloperskiej.

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

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). Jednocześnie, tj. 1 lutego 2022 roku powstała firma Dom Development Kraków Sp. z o.o., która skonsolidowała zarówno działalność operacyjną jak i lokalny potencjał ludzki nabytych spółek. Spółka ta z sukcesem rozpoczęła realizację nowych projektów deweloperskich na rynku krakowskim.

Grupa posiada własne generalne wykonawstwo, które obecnie realizuje wszystkie projekty dewelopera. W roku 2018 powołana została firma Dom Construction Sp. z o.o. - generalny wykonawca inwestycji Grupy w Warszawie, Wrocławiu i w Krakowie. Ponadto, w skład przejętej Grupy Kapitałowej Euro Styl S.A., wchodzi spółka Euro Styl Construction Sp. z o.o., generalny wykonawca wszystkich inwestycji Grupy w Trójmieście.

Od 2010 roku Grupa aktywnie wspiera nabywców mieszkań w pozyskiwaniu kredytów hipotecznych. Dom Development Kredyty Sp. z o.o. to pośrednik kredytów hipotecznych obsługujący 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.

1.1 STRUKTURA GRUPY

Struktura Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku (prezentująca bezpośredni i pośredni udział Dom Development S.A. w jednostkach zależnych):

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

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

Opis organizacji Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji oraz opis zmian w organizacji Grupy znajdują się w nocie 7.1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za 2025 rok. W 2024 roku spółka Euro Styl S.A. zawarła dwie umowy inwestycyjne dotyczące zamiaru realizacji przedsięwzięć deweloperskich w spółkach celowych utworzonych specjalnie dla tych projektów. Na mocy tych umów o wspólne przedsięwzięcia, Euro Styl S.A. będzie wraz z partnerami biznesowymi realizować projekty deweloperskie na gruntach nabywanych bezpośrednio przez te wspólne przedsięwzięcia. Obydwa wspólne przedsięwzięcia oraz przedmiot ich działalności zostały szerzej opisane w nocie 7.39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za 2025 rok.

1.2 STRATEGIA ROZWOJU SPÓŁKI ORAZ JEJ GRUPY

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

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

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

dostępności kluczowej infrastruktury w zasięgu spaceru. Dodatkowo, aby zwiększyć różnorodność w organach Spółki, udział kobiet w Zarządzie i Radzie Nadzorczej ma wzrosnąć do co najmniej 30%.

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

W swojej działalności Grupa kładzie duży nacisk na budowanie długofalowych relacji z interesariuszami: pracownikami, klientami i podwykonawcami. Wysoka jakość tych relacji przejawia się poprzez niski poziom rotacji pracowników oraz bardzo wysoką satysfakcję klientów, mierzoną wskaźnikiem NPS (Net Promoter Score). Efektem skutecznej współpracy z podwykonawcami jest również bardzo dobra jakość i terminowość realizacji budów. W branży deweloperskiej, gdzie cykl produkcji projektu jest skomplikowany i trwa przynajmniej trzy lata, doświadczenie pracowników oraz zaufanie i sprawna współpraca z podwykonawcami stanowią źródło przewagi konkurencyjnej, umożliwiając Grupie budowanie silnej marki w skali kraju.

DYWERSYFIKACJA GEOGRAFICZNA

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. to organizacja o dużym potencjale rozwoju m.in. dzięki obecności w największych aglomeracjach w Polsce. Warszawa, Wrocław, Trójmiasto i Kraków to ośrodki, które oferują największy popyt mieszkaniowy w kraju, najniższe bezrobocie i najwyższe zarobki oraz najkorzystniejszą persktywę demograficzną, w tym rosnącą liczbę gospodarstw domowych. Grupa umiejętnie łączy efekt skali z lokalnymi kompetencjami. Silne struktury regionalne oraz wysoka znajamość rynków umożliwiają dopasowanie oferty do lokalnych uwarunkowań i oczekiwań klientów.

W 2025 roku Grupa osiągnęła pozycję lidera na 3 z 4 rynków działalności. Dom Development S.A. od lat jest największym deweloperem w Warszawie, posiadając 13,2% udziału ze sprzedażą na poziomie 2 015 lokali. Pierwszą pozycję utrzymał Dom Development Wrocław Sp. z o.o., który w stolicy Dolnego Śląska uzyskał 12,4% udziału w rynku, notując 816 transakcji. Największą sprzedaż na rynku trójmiejskim osiągnął Euro Styl S.A. z udziałem na poziomie 12,5% dzięki kontraktacji 1 082 lokali.

Rynek krakowski jest jednym z głównych rynków mieszkaniowych w Polsce, charakteryzując się zarówno dużym wolumenem transakcji, jak i wysokimi cenami. Jest jednak bardziej rozdrobniony niż inne główne aglomeracje. W 2025 roku Spółka z powodzeniem kontynuowała realizację nowych inwestycji w Krakowie, zajmując 2. miejsce na tym rynku z 7,8% udziałem w wyniku sprzedaży 535 lokali.

SILNY BILANS

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

MAKSYMALIZACJA ROE

Zarząd Spółki skupia się na długoterminowej maksymalizacji rentowności dla Akcjonariuszy poprzez koncentrowanie się na rentowności realizowanych inwestycji, utrzymaniu odpowiedniej skali działalności Grupy w stosunku do jej struktury organizacyjnej, przy jednoczesnym regularnym wypłacaniu dywidendy z osiąganych zysków.

1.3 MODEL BIZNESOWY

Grupa koncentruje swoją działalność na czterech największych rynkach mieszkaniowych w Polsce, oferując głównie lokale z segmentu popularnego o podwyższonym standardzie oraz apartamenty. Taka struktura oferty pozwala uzyskać ponadprzeciętne marże, jednocześnie utrzymując wysokie wolumeny sprzedaży. Zarząd Grupy kieruje się podejściem zgodnym z zasadami zrównoważonego rozwoju, a także standardami zrównoważonego budownictwa. Strategia i cele Grupy w tym zakresie zostały określone w dokumencie „DOM 2030. Strategia ESG".

Spółki deweloperskie wchodzące w skład Grupy, takie jak Dom Development S.A., Euro Styl S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz Dom Development Kraków Sp. z o.o., działają według bardzo podobnego modelu biznesowego. Pozostałe spółki Grupy wspierają działalność deweloperską, której kluczowe elementy zostały opisane poniżej. W 2025 roku nie zaszły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz jej Grupą Kapitałową.

ZAKUP ZIEMI

Podstawą działalności Grupy są projekty wieloetapowe, które spełniają założenia koncepcji miasta 15-minutowego, kształtując zarazem rozwój urbanistyczny największych polskich aglomeracji. Jesteśmy jednym z nielicznych deweloperów, który posiada zasoby niezbędne do realizacji tak skomplikowanych i wymagających kapitałowo inwestycji. Każda nasza transakcja jest dokładnie analizowana pod względem prawnym, technicznym, administracyjnym, możliwości zabudowy oraz opłacalności. Spółki wchodzące w skład Grupy aktywnie poszukują gruntów pod zabudowę wielorodzinną w Warszawie, Trójmieście i okolicach, Krakowie i Wrocławiu. Inwestując w odpowiednim momencie cyklu rynkowego, Grupa zapewnia sobie ciągłość działań oraz komfort zawierania transakcji, które pozwalają uzyskać satysfakcjonujące marże. Zdaniem Zarządu Spółki, optymalny poziom banku ziemi, czyli gruntów w przygotowaniu, przekłada się na 4-letnią sprzedaż. W obliczu ograniczonej dostępności terenów oraz potrzeby zrównoważonego zagospodarowania obszarów zurbanizowanych, realizujemy coraz więcej projektów związanych z rewitalizacją przestrzeni miejskich.

PROJEKTOWANIE I UZYSKIWANIE POZWOLEŃ

Grupa współpracuje z renomowanymi pracowniami architektonicznymi, przykładając dużą wagę do estetyki przestrzennej osiedli mieszkaniowych oraz funkcjonalności projektowanych lokali i części wspólnych. Nasze projekty spełniają najwyższe standardy w zakresie efektywności energetycznej, jakości materiałów budowlanych oraz zrównoważonego zagospodarowania terenu. Typowy projekt obejmuje wielorodzinną zabudowę z windami, podziemnym parkingiem, lokalami usługowymi na parterze oraz atrakcyjnie zaaranżowaną przestrzenią między budynkami. Wszystkie mieszkania oferowane przez spółki z Grupy mają balkony, tarasy lub ogródki, a ich układ jest starannie zaplanowany zgodnie z wewnętrznymi standardami. W ofercie Grupy dominują mieszkania z segmentu popularnego o podwyższonym standardzie, co pozwala łączyć dużą skalę działalności z wyższą rentownością.

BUDOWA

Budowa projektów deweloperskich jest realizowana przez generalnych wykonawców będących częścią Grupy, co pozwala na optymalizację parametrów inwestycji już na etapie projektowania, zapewniając jednocześnie wysoką jakość wykonania i efektywność kosztową. Generalni wykonawcy zarządzają budowami, angażując wyspecjalizowanych podwykonawców do różnych rodzajów prac budowlanych. Wszystkie projekty Grupy są realizowane w tradycyjnej technologii, a standardowy czas budowy wynosi około 16-20 miesięcy. Nasze spółki są zobowiązane do zarządzania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami, a wykorzystywane materiały charakteryzują się najwyższą jakością i pochodzą od lokalnych dostawców.

SPRZEDAŻ

Sprzedaż mieszkań realizowana jest bezpośrednio przez spółki należące do Grupy, zarówno w biurach sprzedaży usytuowanych na terenach inwestycji, jak i w siedzibach deweloperów. Grupa oferuje również możliwość spotkań online z doradcami klienta oraz zdalne przeprowadzenie transakcji zakupu. Proces sprzedaży składa się z kilku etapów, a płatności są dokonywane w transzach, które są uzależnione od postępu prac budowlanych. Wszystkie inwestycje Grupy posiadają otwarte rachunki powiernicze w wiodących polskich bankach, na które wpłacane są środki od klientów. Pieniądze są przekazywane deweloperowi zgodnie z zakończeniem kolejnych etapów inwestycji.

DORADZTWO KREDYTOWE

W 2025 roku 56% transakcji Grupy stanowiły zakupy z wykorzystaniem kredytu hipotecznego, co oznacza wzrost o 7 p.p. w porównaniu do 2024 roku. Zdecydowana większość tych transakcji odbyła się przy współpracy z Dom Development Kredyty Sp. z o.o. Ten należący do Grupy podmiot wspiera klientów w procesie pozyskiwania finansowania na zakup mieszkania. Współpracuje on z największymi bankami w Polsce, dzięki czemu każdemu z nabywców może zaproponować ofertę dopasowaną do jego indywidualnej sytuacji. W 2025 roku Dom Development Kredyty Sp. z o.o. pośredniczyła przy udzieleniu 1164 kredytów o łącznej wartości 659,72 mln zł. Dzięki skali działalności, spółka jest w stanie zaoferować bardzo korzystne warunki finansowania, przygotowane przez banki specjalnie dla klientów Grupy.

ARANŻACJA I WYKOŃCZENIE MIESZKAŃ

Spółki należące do Grupy umożliwiają klientom skorzystanie z programów wykończenia mieszkania "pod klucz". Oferta obejmuje zarówno gotowe propozycje zaprojektowane przez doświadczonych architektów, jak i stworzenie własnej kompozycji dopasowanej do indywidualnych potrzeb. Klienci mają także możliwość wprowadzenia modyfikacji w projekcie, takich jak zmiana układu ścian działowych czy instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. Proces wykończenia i nadzór nad wprowadzanymi zmianami są realizowane przez spółki deweloperskie z Grupy, co stanowi duże ułatwienie dla klientów i zapewnia gwarancję dewelopera na wykonane prace.

Programy „pod klucz” obejmują wykończenie łazienki, położenie podłóg i listew, malowanie ścian oraz montaż drzwi wewnętrznych. Istnieje także możliwość rozszerzenia pakietu o zabudowę kuchenną z wyposażeniem AGD.

Decydując się na aranżację od Dom Development, klient ma możliwość otrzymania kluczy do wykończonego mieszkania nawet w terminie odbioru deweloperskiego, co pozwala na oszczędność czasu oraz zapewnia stabilną cenę bez ryzyka jej zmiany.

PRZEKAZANIA MIESZKAŃ

Po dokonaniu pełnej płatności za mieszkanie, nieruchomości są przekazywane nowym właścicielom. Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, moment przekazania lokali stanowi podstawę do rozpoznania przychodów ze sprzedaży oraz związanych z nimi kosztów. Wyniki finansowe Spółki i Grupy są bezpośrednio powiązane z liczbą oraz strukturą przekazywanych lokali w danym okresie.

DYWIDENDA

Dom Development S.A. od początku obecności na GPW S.A. w Warszawie dzieli się wypracowanym zyskiem ze swoimi akcjonariuszami. W ciągu 19 lat od debiutu giełdowego Spółka wypłaciła akcjonariuszom ponad 2 mld zł dywidendy, utrzymując jednocześnie bardzo silny bilans i wysoki stan gotówki.

W 2025 roku Spółka wypłaciła 7,00 zł na akcję w kwocie 181 mln zł co stanowi 32% skonsolidowanego zysku Grupy za 2024 rok. Jest to uzupełnienie wypłaconej w ubiegłym roku zaliczki na dywidendę w kwocie 155 mln zł, czyli 6,00 zł na akcję. Obie te płatności stanowiły 59% zysku Grupy za rok 2024.

Dom Development w 2025 roku po raz trzeci w historii wypłacił także zaliczkę na poczet dywidendy za rok 2025 w wysokości 7,00 zł na każdą akcję, w łącznej kwocie 181 mln zł.

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

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

W przypadku zarówno Spółki, jak i Grupy, nie występuje zależność od jednego dostawcy lub odbiorcy. Jedynym istotnym Kontrahentem jest Dom Construction Sp. z o.o., generalny wykonawca inwestycji Grupy. Jego wartość obrotów przekroczyła 49,5% przychodów ze sprzedaży Spółki w 2025 roku i wyniosła 796 mln zł oraz 43,7% przychodów ze sprzedaży Grupy w 2025 roku i wyniosła 1 424 mln zł.

1.4 FLAGOWE OSIEDLA MIESZKANIOWE GRUPY

Działalność deweloperów mieszkaniowych wywiera coraz istotniejszy wpływ na kształtowanie i rozwój współczesnych miast. Zarząd Spółki postrzega rolę Grupy nie tylko przez pryzmat realizacji pojedynczych inwestycji mieszkaniowych, lecz także jako współtworzenie funkcjonalnych i przyjaznych przestrzeni, które wspierają harmonijny ład urbanistyczny oraz odpowiadają na realne potrzeby lokalnych społeczności. Ponadto, integralnym elementem większości projektów jest partycypacja w powstawaniu i modernizacji infrastruktury technicznej w ich otoczeniu.

Kluczowym obszarem działalności Grupy są rozległe, wieloetapowe osiedla mieszkaniowe o podwyższonym standardzie, pełniące funkcję miastotwórczą. Wyróżnia je dopracowana architektura oraz rozbudowana, ogólnodostępna infrastruktura wspólna. Projekty te pozwalają w pełni wykorzystać najważniejsze atuty Grupy: rozpoznawalną markę, stabilne zaplecze finansowe, bogate doświadczenie oraz dbałość o jakość i trwałość realizowanych inwestycji. W efekcie Grupa skutecznie łączy dużą skalę sprzedaży z ponadprzeciętnym poziomem rentowności.

Sztandarową wieloetapową inwestycją Spółki jest realizowana od 2019 roku **Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód** na warszawskim Bemowie. Już od pierwszego etapu oferta ta spotkała się z bardzo dużym zainteresowaniem klientów. Obecnie powstaje tam ponad 590 lokali, czyniąc tę inwestycję największym placem budowy w Grupie. W 2025 roku Spółka odnotowała w tej inwestycji najwyższy poziom sprzedaży spośród wszystkich projektów – 466 lokali. Również liczba przekazanych mieszkań, która wyniosła 430, uplasowała **Dzielnicę Mieszkaniową Metro Zachód** w ścisłej czołówce wyników osiągniętych w ramach całej Grupy, z czego 97 lokali zostało przekazanych profesjonalnemu inwestorowi z segmentu najmu instytucjonalnego.

Kolejną propozycją, która od wielu lat wpływa na wyniki finansowe Grupy, jak i kształtuje jej pozytywny wizerunek, jest **Osiedle Wilno** na warszawskim Targówku. Spółka stworzyła tu od podstaw nową, spójną część miasta, która jest potwierdzeniem możliwości organizacyjnych i kapitałowych Grupy. W ciągu 15 lat na Osiedlu Wilno powstało około 4 000 lokali. W 2025 Spółka znalazła nabywców na 352 lokale, a rozpoczęła budowę kolejnych 248 lokali i parku linearnego. Łącznie z poprzednimi etapami, w realizacji na koniec 2025 roku pozostawały 542 lokale. **Osiedle Wilno** jest bardzo dobrym przykładem zrównoważonego tworzenia miejskiej przestrzeni przyjaznej mieszkańcom. Posiada ono rozbudowaną infrastrukturę usługową i rekreacyjną, a wygodną komunikację z centrum miasta zapewnia stacja kolejowa Warszawa Zacisze-Wilno, wybudowana przez Spółkę. Jest to pierwszy w Polsce przykład realizacji tego typu przedsięwzięcia przez dewelopera mieszkaniowego.

Osiedle Urbino zlokalizowane jest w spokojnej części warszawskich Włoch, w pobliżu granicy z Ochotą. Tworzą je budynki o jasnych elewacjach, zaprojektowane w duchu nowoczesnego modernizmu. Inwestycja harmonijnie łączy atuty miejskiego stylu życia z przyjaznym, zielonym otoczeniem. Wśród wieloetapowych projektów realizowanych przez Grupę w Warszawie, **Osiedle Urbino** uzyskało dotychczas jedne z najwyższych ocen satysfakcji wśród mieszkańców, co potwierdza wysoką jakość inwestycji oraz jej atrakcyjność. W 2025 roku Spółka przekazała 236 lokali, a w budowie było kolejnych 507 lokali. W następnych latach realizowane będą dalsze etapy osiedla na gruntach zabezpieczonych przez Spółkę w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji.

Mokotów Sportowy to inwestycja realizowana w ramach nowo powstającej dzielnicy mieszkaniowej na warszawskiej Augustówce, której potencjał szacowany jest na około 10 000 mieszkań. Docelowo osiedle Dom Development S.A., położone przy ul. Antoniewskiej i

otoczone terenami zielonymi, będzie liczyć co najmniej 2 500 lokali. Powstaje tu przyjazna przestrzeń miejska z terenami do rekreacji i punktami usługowymi. Lokalizacja między Jeziorkiem Czerniakowskim a zakolem Wisły oraz utrzymane w sportowym duchu części wspólne zachęcą do aktywnego wypoczynku na świeżym powietrzu, a bogata infrastruktura Mokotowa zapewni komfort codziennego życia. W 2025 Spółka rozpoczęła budowę kolejnych 2 etapów inwestycji. Pierwsi mieszkańcy **Mokotowa Sportowego** odbiorą klucze do lokali w I kwartale 2026 r.

Apartamenty Literacka to inwestycja położona na granicy trzech dzielnic: Bielan, Żoliborza i Bemowa. Powstaje tu tętniąca życiem przestrzeń miejska ze strefami relaksu, atrakcyjną zielenią, licznymi lokalami usługowymi i elementami sztuki w duchu Żoliborza Artystycznego – a wszystko to zaprojektowane przy użyciu eleganckich materiałów. **Apartamenty Literacka** to przykład kompleksowego projektu rewitalizacyjnego, który przywraca miastu zdegradowany i do tej pory niewykorzystany teren. Inwestycja powstaje w miejscu niedokończonego biurowca, który przez lata uniemożliwiał okolicznym mieszkańcom swobodne poruszanie się po tym obszarze. Infrastruktura, która powstaje w nowej inwestycji Dom Development S.A. będzie więc przydatna nie tylko dla klientów Spółki, ale także dla lokalnej społeczności. Zamiast ogrodzonego, zaniedbanego terenu powstaje tu nowa przestrzeń z miejscami do rekreacji i ofertą handlowo-usługową. W 2025 roku Spółka oddała do użytku 89 lokali w tej inwestycji i rozpoczęła budowę 115 kolejnych.

Podmioty zależne Spółki również kształtują swoją ofertę w oparciu o wieloetapowe projekty flagowe. Szczególną inwestycją dla Euro Styl S.A. są **DOKI** w Gdańsku – przykład kompleksowej rewitalizacji terenów postoczniowych. Osiedle to, zlokalizowane na historycznych terenach dawnej Stoczni Gdańskiej, stanowi wielofunkcyjną przestrzeń miejską, obejmującą: nowy kwartał zabudowy mieszkaniowej – **DOKI** oraz część hotelowo-usługową w budynku **MONTOWNI**, z loftami hotelowymi, centrum konferencyjnym i największym w Polsce północnej food hallem. **MONTOWNIA** stanowi integralny element inwestycji **DOKI**. Historyczny budynek dawnej montażowni łodzi podwodnych otrzymał drugie życie. Po rewitalizacji, wyróżnia się on kompleksową ofertą, która stanowi połączenie funkcji hotelowej, gastronomicznej i biznesowej. Na wyższych kondygnacjach znajduje się 114 w pełni wyposażonych loftów z obsługą hotelową. Projekty **DOKI** i **MONTOWNIA** były wielokrotnie wyróżniane w konkursach architektonicznych, m.in.: trzema nagrodami European Property Awards 2021-2022, Budynek roku 2024 Prime Property Prize, Baltic Real Estate Awards 2023 i 2025, Art in Architecture oraz tytuł „Zabytek Zadbany" w 2024 roku przyznany przez Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Potwierdzeniem atrakcyjności całego założenia jest także wyrażona w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej zgoda Rady Miasta Gdańska na zmianę funkcji na mieszkaniową w ramach kolejnego etapu DOKI V, przy czym wraz z jego realizacją powstaną inwestycje towarzyszące polegające na budowie szkoły podstawowej i parku linearnego. Łącznie w ramach projektów **DOKI** i **MONTOWNIA** powstanie ponad 1200 lokali (mieszkania, lofty hotelowe, lokale usługowe). Na koniec 2025 roku w budowie znajdowało się 246 lokali.

W 2025 roku Euro Styl S.A. kontynuował realizację projektu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego (PPP) na Dolnym Mieście w Gdańsku, którego celem jest kompleksowa rewitalizacja tej historycznej części śródmieścia. Najnowszym etapem przedsięwzięcia jest **Zajezdnia Motława** – inwestycja mieszkaniowo-usługowa zlokalizowana w sąsiedztwie bastionów Wyskok i Wilk oraz terenów zielonych wokół Opływu Motławy. Pierwszy etap obejmuje dwa budynki ze 113 mieszkaniami i lokalami usługowymi na parterze. Projekt realizowany pod nadzorem konserwatorskim zakłada również rewitalizację zabytkowej hali dawnej zajezdni tramwajowej oraz stworzenie nowej przestrzeni publicznej w formie miejskiego placu.

Wcześniej, w ramach tego samego projektu PPP, Spółka rozpoczęła inwestycje **Jaskółcza** i **Esencja**. **Jaskółcza** obejmuje mieszkania, apartamenty inwestycyjne oraz lokale usługowe. Projekt powstaje w historycznej tkance śródmieścia pod nadzorem konserwatora zabytków i łączy funkcje mieszkaniowe z usługowo-handlowymi. Od strony Motławy zaprojektowano kameralną, wewnętrzną strefę rekreacji przeznaczoną dla mieszkańców. **Esencja** to budynek o wyrazistej architekturze, z bogato zdobioną elewacją i detalami nawiązującymi do historycznej zabudowy kamienicznej. Inwestycja, zlokalizowana nad Nową Motławą, wyróżnia się atrakcyjnym położeniem z widokiem na wodę i stanowi istotny element procesu rewitalizacji Dolnego Miasta.

Euro Styl S.A. realizuje również wieloetapowe projekty w obrębie aglomeracji trójmiejskiej. Znakomitym przykładem jest **Konstelacja**, zlokalizowana w Pogórzu koło Gdyni. Inwestycja sąsiaduje bezpośrednio z innymi osiedlami Euro Stylu S.A., tj. Beauforta i Beauforta 2, wspólnie tworząc nową, prężnie rozwijającą się dzielnicę tuż przy granicy z Gdynią. **Konstelacja** to projekt o podwyższonym standardzie, który tworzą kameralne, 4-kondygnacyjne budynki wzbogacone o unikatowe przestrzenie rekreacyjne z zabawkami marynistycznymi dla dzieci czy ścianką wspinaczkową w kształcie półkuli z mapą gwiazd. W 2025 roku do sprzedaży trafiły 2 kolejne etapy z 192 lokalami. W tym samym czasie przekazano 89 lokali, a kolejne planowane są na lata 2026-2027.

Kolejna inwestycja, dzięki której powstaje tętniący życiem fragment miasta to **Osiedle przy Błoniach** w Rumi. Łączy ono rodzinny charakter z atrakcyjną lokalizacją i nowoczesną infrastrukturą miejską, która zapewnia

komfort codziennego życia. Osiedle tworzy kilkupiętrowa zabudowa, różnorodna zieleń oraz liczne udogodnienia, tj.: osiedlowe sklepy i usługi, ścieżki spacerowe, plac zabaw, stojaki rowerowe i rowerownie. Ponadto, obok inwestycji Euro Styl S.A. we współpracy z miastem Rumia zrealizował Gminną Strefę Rekreacji, która stanowi I etap nowo powstającego Parku Miejskiego Błonia Janowskie. Do dyspozycji mieszkańców oddano m.in. plac zabaw dla dzieci, dwie siłownie, boisko do siatkówki i badmintona oraz sprzyjające integracji stoliki piknikowe, ławki i palenisko. Ten bogaty program funkcjonalny przyciągnął w 2025 roku nabywców na 154 lokale.

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. również posiada w swoim portfolio wieloetapowe inwestycje. Wśród nich zdecydowanie wyróżniają się **Wille Biskupin** położone w kameralnej i jednej z najpiękniejszych części miasta – na Wielkiej Wyspie, gdzie znajdują się tereny miejskiego Zoo, Park Szczytnicki ze słynnym Ogrodem Japońskim i wpisana na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO Hala Stulecia. Lokalizację tę wyróżnia cisza i spokój, a jednocześnie bliskość centrum i pełna miejska infrastruktura. **Wille Biskupin** to wille miejskie zatopione w zieleni części wspólnych. Niewysoka, 2-piętrowa architektura nawiązuje do najlepszych wzorów modernizmu i okolicznej zabudowy. W 2025 roku w budowie znajdowały się 162 lokale, które zostaną oddane do użytku w 2026 roku.

Apartamenty nad Oławką to inwestycja w standardzie premium, zlokalizowana tuż nad malowniczą rzeką Oławą – w otoczeniu bulwarów, Parku na Niskich Łąkach i Lasu Rakowieckiego. Blisko stąd do centrum miasta, a doskonałą komunikację zapewniają liczne linie tramwajowe i autobusowe. W sąsiedztwie znajdują się bulwary i ścieżki rowerowe wzdłuż rzeki Oławy. Na koniec 2025 roku w budowie znajdowały się 174 lokale.

Osiedle Międzyleska to kolejna inwestycja Grupy realizowana na wrocławskim Tarnogaju. Atrakcyjność tej lokalizacji wynika z połączenia znakomitej komunikacji z centrum miasta z bliskością terenów zielonych. W 2025 roku przekazano 313 lokali, najwięcej spośród wrocławskich projektów, natomiast w budowie znajduje się kolejnych 116 lokali.

Natomiast największym powodzeniem w 2025 roku ze sprzedażą na poziomie 149 lokali cieszyło się **Osiedle Rapsodia**, zlokalizowane na Różance. Okolica oferuje ciszę i spokój, a dojazd do centrum trwa zaledwie kilkanaście minut. Nowoczesna i elegancka architektura nawiązuje do modernizmu lat 20-tych ubiegłego wieku – czasu narodzin "Błękitnej Rapsodii" George'a Gershwina. W ramach inwestycji powstanie park kieszonkowy, który zajmie ponad 20 arów terenu osiedla. Przestrzeń tą wypełnią drzewa oraz rośliny hydrofitowe do ogrodów deszczowych, bowiem jednym z zadań tego terenu będzie wspieranie retencji wody. Osiedle Rapsodia jest zarazem największym obecnie placem budowy Grupy we Wrocławiu z 261 lokalami w realizacji.

W 2025 roku Dom Development wzmacniał swoją pozycję na niezwykle rozdrobnionym rynku krakowskim. Motorem sprzedaży w tej lokalizacji było **Osiedle Górka Narodowa**, czyli w pełni funkcjonalna dzielnica mieszkaniowa ze sklepami, usługami oraz terenami do relaksu i integracji, znakomicie skomunikowana z resztą miasta. Realizacja inwestycji zakończyła się w grudniu 2025 roku. W całym roku przekazano 294 lokale.

Nową inwestycją wprowadzoną do oferty w Krakowie było **Osiedle przy Wielickiej**, zlokalizowane w dzielnicy Bieżanów-Prokocim. W pierwszym etapie zaplanowano 124 mieszkania oraz 10 lokali usługowych, przeznaczonych m.in. pod sklep spożywczy, gastronomię, aptekę i usługi medyczne. Inwestycja powstaje w dobrze skomunikowanej części miasta, w sąsiedztwie terenów zielonych, placówek edukacyjnych i handlowych, a jej architekturę wyróżniają wysokiej jakości materiały, przeszklona fasada od ul. Wielickiej oraz zielone dachy z nasadzeniami drzew.

Z kolei największy plac budowy w Krakowie, z ponad pół tysiącem lokali w realizacji, obejmował inwestycję **Apartamenty Park Matecznego**. To wieloetapowe osiedle, zlokalizowane tuż obok ronda Matecznego, ważnego węzła komunikacyjnego Krakowa, skąd wygodnie można dotrzeć na Podgórze i Kazimierz, a dojazd tramwajem pod Wawel zajmuje jedynie 10 minut. Z osiedlem sąsiaduje Park Zdrojowy Mateczny, który zachęca do aktywnego wypoczynku na łonie natury. Mieszkańcy będą mogli łatwo dotrzeć także do pobliskich terenów zielonych nad Wilgą czy bulwarów nad Wisłą.

1.5 RYNKI GEOGRAFICZNE

EURO STYL
GRUPA DOM DEVELOPMENT

NR 1 W TRÓJMIEŚCIE
12,5% UDZIAŁ W RYNKU
1 082 LOKALE SPRZEDANE
2 193 LOKALI W BUDOWIE
5 439 LOKALI W BANKU ZIEMI
146 PRACOWNIKÓW

DOM DEVELOPMENT

NR 1 W WARSZAWIE
13,2% UDZIAŁ W RYNKU
2 015 LOKALI SPRZEDANYCH
2 861 LOKALE W BUDOWIE
9 783 LOKALI W BANKU ZIEMI

DOM DEVELOPMENT **WROCŁAW**

NR 1 WE WROCŁAWIU
12,4% UDZIAŁ W RYNKU
816 LOKALI SPRZEDANYCH
1 033 LOKALI W BUDOWIE
1 711 LOKALI W BANKU ZIEMI
116 PRACOWNIKÓW

DOM DEVELOPMENT **KRAKÓW**

NR 2 W KRAKOWIE
7,8% UDZIAŁ W RYNKU
535 LOKALI SPRZEDANYCH
1 079 LOKALI W BUDOWIE
1 899 LOKALI W BANKU ZIEMI
83 PRACOWNIKÓW

Powyżej zaprezentowano wartości sprzedaży lokali w całym 2025 roku
oraz liczby lokali w budowie i w banku ziemi na dzień 31 grudnia 2025 roku.
Udział rynkowy w oparciu o szacunki rynkowe Rynekpierwotny.pl
Dane dotyczące wszystkich pracowników zatrudnionych na umowę o pracę na dzień 31.12.2025 r.

ROZWAŻNA EKSPANSJA

Dom Development S.A. od lat jest niekwestionowanym liderem warszawskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych, z udziałem w sprzedaży wynoszącym aktualnie 13,2%. Warszawa pełni rolę głównego centrum biznesowego i akademickiego w Polsce, przyciągając nowych mieszkańców zarówno z kraju, jak i z zagranicy. Rynek nieruchomości w stolicy cechuje się najwyższymi cenami wśród polskich miast. Ze względu na ograniczoną dostępność gruntów i ich skomplikowaną sytuację prawną oraz z uwagi na wydłużające się procedury administracyjne, Warszawa jest jednocześnie jednym z najbardziej wymagających rynków dla działalności deweloperskiej. Dom Development S.A. jest obecny w stolicy od początku swojego istnienia, budując silną markę i know-how, które dają jej przewagę nad konkurencją.

Od 2008 roku Grupa rozwija swoją działalność we Wrocławiu. Dom Development Wrocław Sp. z o.o. to obecnie pierwszy deweloper na tym rynku z udziałem na poziomie 12,4% dzięki sprzedaży 816 lokali. Posiadane zasoby gruntów pod przyszłe inwestycje umożliwiają dalszy wzrost udziału działalności wrocławskiej w wynikach Grupy.

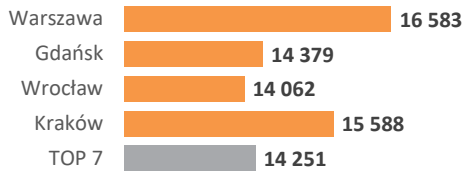
Rok 2017 był kluczowy dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., gdyż wraz z przejęciem Euro Styl S.A. firma weszła na rynek trójmiejski, znacznie zwiększając swoją skalę działalności. Sprawna organizacja, zbliżona kultura korporacyjna i podobne podejście do biznesu sprawiły, że akwizycja okazała się sukcesem. W 2025 roku Euro Styl sprzedał w Trójmieście i okolicach 1 082 lokale, co stanowiło 12,5% całkowitej sprzedaży w Aglomeracji Trójmiejskiej. Ten drugi najwyższy wynik w historii Euro Stylu sprawił, że firma zajęła pierwsze miejsce wśród lokalnych deweloperów pod względem sprzedaży rocznej. Dzięki przejęciu, Euro Styl S.A. zyskał łatwiejszy dostęp do kapitału, który wykorzystał w sposób efektywny. Spółka z Trójmiasta znacznie zwiększyła swoją działalność i potencjał do realizacji przyszłych projektów, pozostając przy tym bardzo rentowną organizacją.

W Krakowie w 2025 roku Grupa sprzedała rekordowe 535 mieszkań, co stanowiło 7,8% całkowitej sprzedaży w tym regionie i co pozwoliło na zajęcie drugiej pozycji wśród deweloperów.

TYLKO WYBRANE AGLOMERACJE

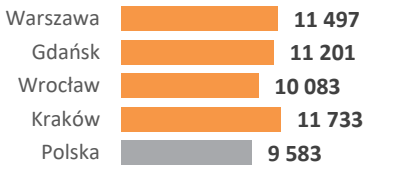
Grupa działa wyłącznie w czołowych aglomeracjach Polski, które posiadają stabilne perspektywy rozwoju rynku mieszkaniowego, umożliwiając osiąganie atrakcyjnych marż. Potwierdzeniem siły rynków, na których Grupa prowadzi swoją działalność, są kluczowe wskaźniki makroekonomiczne, takie jak stopa bezrobocia,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

ŚREDNIA CENA M² MIESZKANIA



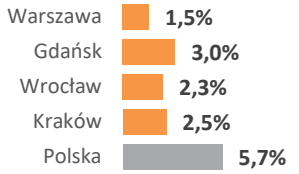
Ceny transakcyjne w IV kw. 2025 r., źródło: NBP

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE



Dane za grudzień 2025 r., źródło: GUS

STOPA BEZROBOCIA



Stan na 31.12.2025 r., źródło: GUS

1.6 WYNIKI OPERACYJNE DZIAŁALNOŚCI W 2025 ROKU

Patrząc na rynek mieszkaniowy w największych aglomeracjach Polski, miniony rok przyniósł wzrost popytu w porównaniu z 2024 rokiem. Złożyły się na to m.in. obniżki stóp procentowych przekładające się na niższe oprocentowanie kredytów hipotecznych i wyższą zdolność kredytową oraz jasna deklaracja władz centralnych dotycząca braku programu wsparcia dla kredytobiorców. Jednocześnie obserwowaliśmy utrzymywanie się rekordowej oferty mieszkań, skutkujące wyhamowaniem wzrostu cen. Struktura podaży była jednak silnie zróżnicowana regionalnie. Na części rynków obserwowano wyraźną nadpodaż, natomiast w największych aglomeracjach, takich jak Warszawa czy Trójmiasto, oferta pozostawała względnie zrównoważona i dostosowana do tempa sprzedaży. Wyzwaniem dla deweloperów było także otoczenie regulacyjne. Zmiany legislacyjne zachodzą w szybkim tempie, co sprawia, że dla wielu mniejszych graczy dostosowanie się do nich stanowi duże wyzwanie, więc stopniowo wycofują się z rynku. Jednocześnie obserwowany jest wzrost aktywności największych podmiotów. Skutkiem tego procesu jest postępująca konsolidacja rynku, prowadząca do zwiększenia udziału dużych organizacji na kluczowych rynkach mieszkaniowych.

W tych warunkach Grupa Dom Development sprzedała w 2025 roku 4 448 lokali netto, co jest najwyższym wynikiem w całej 29-letniej historii Grupy. Świadczy to o atrakcyjności naszej oferty oraz jej doskonałym dopasowaniu zarówno do oczekiwań klientów korzystających z finansowania kredytowego, jak i kupujących mieszkania za gotówkę.

Dom Development S.A. od wielu lat jest niekwestionowanym liderem na rynku warszawskim. W minionym roku osiągnęliśmy 13,2% udział w tym rynku.

W 2025 roku Grupa, z 12,5% udziałem, utrzymała wiodącą pozycję także w Trójmieście. W ciągu 8 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 2025 rok w czołówce lokalnych deweloperów z 12,4% udziałem w rynku. Spółka utrzymała pierwszą pozycję w zestawieniu (w 2023 roku była na drugim miejscu).

W trakcie ostatnich 12 miesięcy Grupa Dom Development umocniła swoją pozycję na rynku krakowskim. Dom Development Kraków Sp. z o.o. z sukcesem rozpoczął realizację nowych projektów deweloperskich w stolicy Małopolski. W trakcie 2025 roku Grupa Dom Development zakontraktowała rekordowe 535 mieszkań w Krakowie, co stanowiło 7,8% lokalnej sprzedaży w minionym roku.

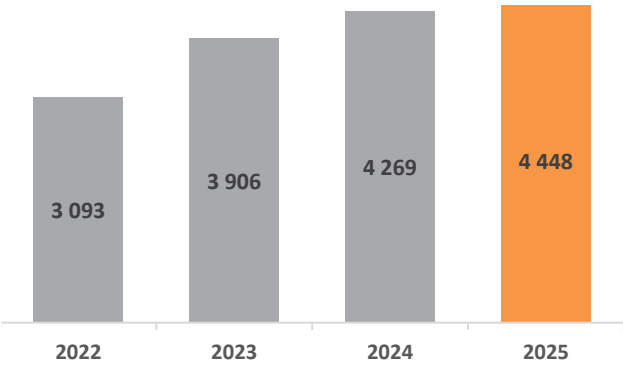
Zarząd Spółki kładzie szczególny nacisk na maksymalizację rentowności działalności. Spółki wchodzące w skład Grupy koncentrowały się na efektywnym uzupełnianiu oferty przy jednoczesnym bilansowaniu tempa sprzedaży i uzyskiwanych cen.

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 wartość transakcji, rozumianej jako cena mieszkania z ewentualnym wykończeniem pod klucz, komórką lokatorską, czy miejscem parkingowym, wyniosła na poziomie Grupy w 2025 roku 816 tys. zł, co oznacza względną stabilizację w porównaniu z poprzednim okresem. Spośród rynków Grupy, ponownie Kraków charakteryzował się najwyższą średnią wartością

transakcji - 925 tys. zł, a Trójmiasto relatywnie najniższą – 711 tys. zł. W Warszawie wartość ta osiągnęła poziom 859 tys. zł, a we Wrocławiu – 775 tys. zł.

SPRZEDAŻ NETTO LOKALI (SZT.)

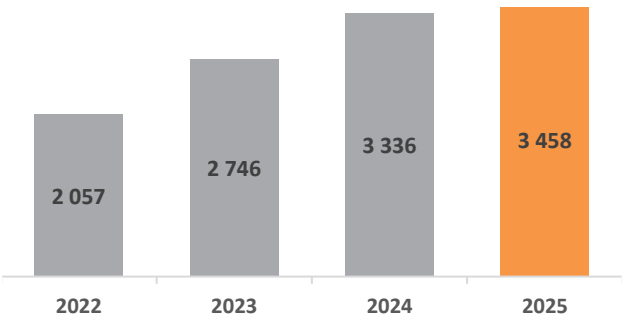


Popyt na mieszkania przez cały rok utrzymywał się na wysokim poziomie. Grupa wykorzystała korzystną sytuację rynkową, osiągając w każdym z kwartałów co najmniej 1 000 sprzedanych lokali. Stabilizacja powyżej tej granicy wynikała m.in. z rosnącego udziału zakupów finansowanych kredytem hipotecznym. W czwartym kwartale 2025 roku odsetek transakcji finansowanych kredytem wyniósł 58%, a w całym 2025 roku było to 56%.

Niemniej, na wysokim poziomie utrzymywał się także popyt o charakterze inwestycyjnym, o czym może świadczyć znaczący udział transakcji gotówkowych – stanowiły one 44% łącznej sprzedaży Grupy Dom Development w 2025 roku.

Spółka Dom Development S.A. przekroczyła poziom 2 000 sprzedanych mieszkań, co przełożyło się na wartość sprzedaży netto na poziomie 1 639 mln zł. Na tak dobry wynik wpływ miały przede wszystkim znane i doceniane osiedla wieloetapowe, tj. Metro Zachód, Wilno i Urbino.

WARTOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI (PLN m)



SPRZEDAŻ W PODZIALE NA RYNKI	2025	2024	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	2 015	1 791	13%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	1 082	1 038	4%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	816	920	(11) %
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	535	520	3%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	**4 448**	**4 269**	**4%**

Trójmiejski Euro Styl S.A. sprzedał w 2025 roku 1 082 lokale, a wartość netto sprzedaży Grupy na tym rynku wyniosła 731 mln zł. W strukturze sprzedaży Euro Stylu dominowały projekty tworzące wysokiej jakości tkankę miejską, takie jak: Osiedle Synteza, Osiedle przy Błoniach czy Konstelacja.

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. odnotował sprzedaż na poziomie 816 lokali, uzyskując wartość netto sprzedaży z tego tytułu na poziomie 594 mln zł. W strukturze sprzedaży rynku wrocławskiego dominowały projekty takie jak: Osiedle Rapsodia i Hubska 100.

W roku 2025 Dom Development Kraków Sp z o.o. z sukcesem umacniał pozycję na rynku krakowskim, osiągając rekordową sprzedaż na poziomie 535 lokali, o wartości netto wynoszącej 494 mln zł. Dominującymi projektami w ubiegłym roku były Osiedle Górka Narodowa i Apartamenty Park Matecznego.

WARTOŚĆ SPRZEDAŻY NETTO (mln PLN)	2025	2024	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 639	1 501	9%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	731	728	0%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	594	643	(8) %
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	494	464	6%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	**3 458**	**3 336**	**4%**

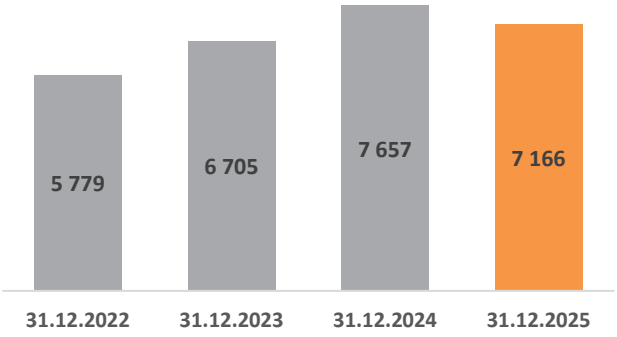
OFERTA GRUPY

Na koniec 2025 roku oferta Grupy osiągnęła poziom 3 502 lokali, co jest wynikiem zgodnym z założeniami Zarządu Spółki. W minionym roku Grupa wprowadziła do sprzedaży blisko 4 200 lokali w ramach 36 inwestycji. Wysokie kompetencje zespołu pozwoliły w pełni wykorzystać korzystne uwarunkowania rynkowe. Sprzedaż mieszkań osiągnęła rekordowy poziom w historii Grupy, ale w szybkim tempie także uzupełniano i rozszerzano portfolio projektów.

LOKALE W OFERCIE	2025	2024	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 493	1 448	3%
Trójmiasto Euro Styl S.A.	982	1 062	(8) %
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	541	739	(27) %
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	486	527	(8) %
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	**3 502**	**3 776**	**(7) %**

Stan na 31.12.2025 r. oraz 31.12.2024 r.

LOKALE W BUDOWIE



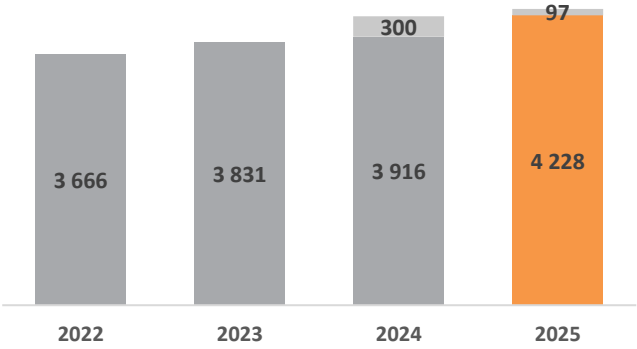
Grupa kończy 2025 rok ze skalą realizowanych inwestycji na poziomie 7 166 lokali w budowie, z czego 4 042 zostało już sprzedanych.

W ocenie Zarządu Spółki, utrzymanie skali realizowanych inwestycji na poziomie powyżej 7 000 jednostek na koniec roku dowodzi efektywnego zarządzania organizacją i procesami, zwłaszcza biorąc pod uwagę nasilenie trudności w uzyskiwaniu pozwoleń administracyjnych oraz ograniczoną dostępność gruntów inwestycyjnych. Należy jednocześnie zaznaczyć, że wszystkie budowy były realizowane zgodnie z harmonogramem i założeniami budżetowymi. Sukces w tym obszarze to w znacznej mierze zasługa generalnych wykonawców wchodzących w skład Grupy – Dom Construction Sp. z o.o. i Euro Styl Construction Sp. z o.o. Obie te firmy realizowały budowy terminowo i zgodnie z wymaganymi wysokimi standardami Grupy, w konkurencyjnej cenie, jednocześnie utrzymując rentowność prowadzonej działalności.

LOKALE W BUDOWIE	2025	2024	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	2 861	3 236	(12) %
Trójmiasto Euro Styl S.A.	2 193	2 225	(1) %
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	1 033	1 157	(11) %
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	1 079	1 039	4%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	**7 166**	**7 657**	**(6) %**

Stan na 31.12.2025 r. oraz 31.12.2024 r.

PRZEKAZANIA LOKALI (SZT.)



Przekazania gotowych lokali są kluczowym czynnikiem kształtującym wyniki Spółki i Grupy. Terminowa realizacja budów w 2025 roku, przełożyła się na liczbę przekazań mieszkań do klientów, zgodną z oczekiwaniami Zarządu.

W całym 2025 roku Grupa Dom Development przekazała 4 325 lokali, w tym 4 228 klientom detalicznym i 97 na rzecz inwestora PRS.

PRZEKAZANIA LOKALI (SZT.)	2025	2024	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	1 915	1 969	(3) %
Trójmiasto Euro Styl S.A.	1 075	950	13%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	874	522	67%
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	364	475	(23) %
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	**4 228**	**3 916**	**8%**

W przypadku nabywców indywidualnych od kilku lat widoczny jest stały wzrost wolumenu przekazywanych lokali. W 2025 roku Grupa przekroczyła poziom 4 000 lokali po wzroście o 8% r/r. Na wyniki Spółki i Grupy w 2025 roku miały wpływ w szczególności przekazania w

następujacych projektach - Metro Zachód (430 lokali razem z PRS), Osiedle przy Ryżowej (398 lokali), Osiedle Harmonia Mokotów (387 lokali) w Warszawie, Osiedle Synteza (197 lokali) w Trójmieście, Osiedle Międzyleska (313 lokali) we Wrocławiu, a także krakowska Górka Narodowa (294 lokale).

Wolumen przekazań jest ściśle związany z harmonogramami realizacji projektów. W minionym roku Grupa zakończyła budowę 37 projektów z 4 761 lokalami.

BANK ZIEMI

Bank ziemi Grupy to grunty przeznaczone pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe. Lokale planowane do wybudowania na nieruchomościach już zakupionych oraz kontrolowanych, wraz z lokalami w budowie, stanowią o potencjale wyników Spółki i Grupy w nadchodzących latach. W ocenie Zarządu, bank ziemi spółek deweloperskich, wchodzących w skład Grupy, jest adekwatny do zamierzeń inwestycyjnych, zarówno pod względem wielkości, jak i struktury. Optymalny poziom banku ziemi, tj. gruntów w przygotowaniu, powinien kształtować się w przybliżeniu na poziomie umożliwiającym prowadzenie sprzedaży przynajmniej przez 4 lata.

LOKALE W BANKU ZIEMI – GRUNTY KUPIONE I KONTROLOWANE	2025	2024	ZMIANA
Warszawa Dom Development S.A.	9 783	9 902	(1) %
Trójmiasto Euro Styl S.A.	5 439	5 150	6%
Wrocław Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	1 711	2 392	(28) %
Kraków Dom Development Kraków Sp. z o.o.	1 899	1 564	21%
Grupa Kapitałowa Dom Development S.A.	**18 832**	**19 008**	**(1) %**

Stan na 31.12.2025 r. oraz 31.12.2024 r.

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

1.7 NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA 2025 ROKU

ZMIANY W ZARZĄDZIE DOM DEVELOPMENT

W 2025 roku miały miejsce istotne zmiany w strukturze zarządzającej Grupą Dom Development. W związku z rezygnacją Jarosława Szanajcy z funkcji Prezesa Zarządu Spółki, kierowanie firmą z początkiem roku przejął Mikołaj Konopka, związany z Dom Development od 2018 roku w randze Członka Zarządu odpowiedzialnego za kluczowe obszary działalności Spółki. Jego wieloletnie doświadczenie menedżerskie i dogłębna wiedza o rynku pozwoliły utrzymać wysoką dynamikę wzrostu i skutecznie kontynuować rozwój Grupy, realizując cele strategiczne oraz wdrażając dalsze inicjatywy, w tym w obszarze zrównoważonego rozwoju (ESG).

Z początkiem roku do Zarządu Spółki dołączyła Justyna Wilk. Objęła ona stanowisko Członka Zarządu oraz Dyrektora Generalnego. Justyna Wilk to menedżerka z ponad 20-letnim doświadczeniem, związana ze Spółką od 2011 roku. W latach 2014-2022 pełniła funkcję Zastępcy Dyrektora Działu Nieruchomości, a w latach 2022-2024 zajmowała stanowisko Dyrektora Działu Nieruchomości oraz Prokurenta. Jej głęboka znajomość organizacji i procesów przełożyły się na płynne i efektywne działanie na poziomie Zarządu Spółki.

Z kolei z dniem 1 marca 2025 roku funkcję Wiceprezesa Zarządu i Dyrektora Finansowego objęła Monika Dobosz, która zastąpiła na tym stanowisku Leszka Stankiewicza. Monika Dobosz to menadżerka z ponad 20-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. W swojej karierze zawodowej zdobyła wysokie kompetencje w obszarze finansów korporacyjnych, emisji obligacji korporacyjnych, finansowania bankowego, sprawozdawczości finansowej międzynarodowej grupy kapitałowej, budżetowania, kontrolingu oraz planowania

i optymalizacji płynności. W latach 2009-2024 związana z MLP Group S.A. w Pruszkowie, początkowo jako Kierownik Działu Raportowania Finansowego, następnie od 2014 roku jako Dyrektor Finansowy, a w latach 2022-2024 w randze Członka Zarządu.

Do kluczowej zmiany doszło także na stanowisku Prezesa Zarządu Euro Styl S.A. Funkcję tę pod koniec września 2025 roku objął Filip Nawratil, związany z firmą od 18 lat. Doświadczenie zdobywał w różnych obszarach działalności spółki, od inżyniera budowy przez kierownika robót, zastępcę dyrektora ds. technicznych, po kierownika projektów w dziale zakupu nieruchomości i dziale inwestycji. Współpracował także przy realizacji projektów przemysłowych. Znajomość każdego etapu procesu deweloperskiego pozwala mu kompleksowo zarządzać organizacją i jest gwarancją stabilnego i przemyślanego rozwoju firmy w kolejnych latach.

NAJWYŻSZA SPRZEDAŻ W HISTORII RYNKU DEWELOPERSKIEGO

2025 rok był znakomitym okresem dla Grupy Dom Development, zarówno pod kątem sprzedaży jak i przekazań mieszkań. W czwartym kwartale 2025 roku Grupa sprzedała 1 232 lokale netto, w tym 586 w Warszawie, 325 w Trójmieście, 168 we Wrocławiu oraz 153 w Krakowie. To najlepszy kwartalny wynik w całej historii Grupy i zarazem szósty z rzędu ze sprzedażą na poziomie co najmniej 1 000 lokali. W całym 2025 roku Grupa Dom Development sprzedała rekordową liczbę 4 448 lokali netto. To wynik o 4% wyższy od osiągniętego w dotychczas najlepszym pod względem sprzedaży 2024 roku, kiedy Grupa znalazła nabywców na 4 269 lokali. Jednocześnie, jest to najlepszy roczny rezultat kiedykolwiek zaraportowany przez dewelopera na polskim rynku w segmencie detalicznym.

Tak dobre wskaźniki osiągnięto, wykorzystując pozytywny wpływ czynników zewnętrznych i wewnętrznych. Rok 2025 upłynął pod znakiem spadku stóp procentowych – w skali całego roku Rada Polityki Pieniężnej sześciokrotnie obniżała ich poziom, łącznie o 1,75 p.p. W połączeniu z rosnącymi wynagrodzeniami wyraźnie poprawiło to zdolność kredytową klientów i przełożyło się na duży ruch w biurach sprzedaży. Z kolei w ostatnim kwartale 2025 roku ujawniły się skutki funkcjonowania rynku w warunkach tzw. ustawy o jawności cen mieszkań. Nowe regulacje wymusiły zmiany w podejściu do sprzedaży oraz komunikacji marketingowej. Więksi deweloperzy, dysponujący odpowiednim zapleczem i kompetencjami do prowadzenia własnych kampanii marketingowych, sprawnie odnaleźli się w nowych realiach. Dla mniejszych graczy – zwłaszcza opierających się głównie na kontaktach sprzedażowych pozyskiwanych od portali ogłoszeniowych – adaptacja okazała się znacznie większym wyzwaniem. Rosnące trudności takich podmiotów będą sprzyjać procesom konsolidacyjnym w branży. Do rekordowych wyników sprzedaży przyczyniła się również wysoka atrakcyjność i różnorodność oferty Grupy, które sprawiają, że jej projekty cieszą się dużym zainteresowaniem zarówno wśród klientów korzystających z kredytu, jak i nabywców gotówkowych. Świadczy o tym m.in. wskaźnik wyprzedaży oferty przy aktualnym tempie sprzedaży. W tym aspekcie Grupa na każdym z rynków notuje niższe wskaźniki niż średnia branżowa.

Rekordową wartość osiągnięto również w zakresie przekazań. W 2025 roku Grupa przekazała klientom detalicznym 4 228 lokali wobec 3 916 w 2024 roku (+8% r/r). Dodatkowo, 97 lokali zostało przekazanych na rzecz inwestora instytucjonalnego z segmentu PRS (wobec 300 lokali przekazanych temu inwestorowi w 2024 roku). Razem z segmentem PRS łączny wynik wyniósł 4 325 lokali, co jest najwyższym rezultatem w historii Grupy. W połączeniu ze stabilnymi kosztami wykonawstwa przełożyło się to pozytywnie na wyniki finansowe.

WYPŁATA REKORDOWEJ DYWIDENDY

W dniu 12 czerwca 2025 roku Walne Zgromadzenie Dom Development S.A., zgodnie z rekomendacją Zarządu Spółki, uchwaliło rekordową dywidendę w kwocie 13 zł na akcję. Dzień dywidendy wyznaczono na 25 czerwca 2025 roku, zaś wypłata miała miejsce 3 lipca 2025 roku.

Spółka wypłaciła akcjonariuszom łącznie 335 380 tys. zł, tj. kwotę 154 791 tys. zł jako zaliczkę na poczet dywidendy w grudniu 2024 roku, oraz kwotę 180 589 tys. zł jako pozostałą do wypłaty dywidendę za 2024 rok. Łącznie dywidenda ta stanowiła 59% zysku netto Grupy i 80% zysku netto Spółki za 2024. Stopa dywidendy w odniesieniu do kursu akcji Spółki z ostatniego dnia notowania z prawem do dywidendy wyniosła 2,93% dla zaliczki na dywidendę oraz 2,91% dla pozostałej części dywidendy.

Pozostała część zysku netto Spółki w kwocie 83 640 tys. zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Spółki.

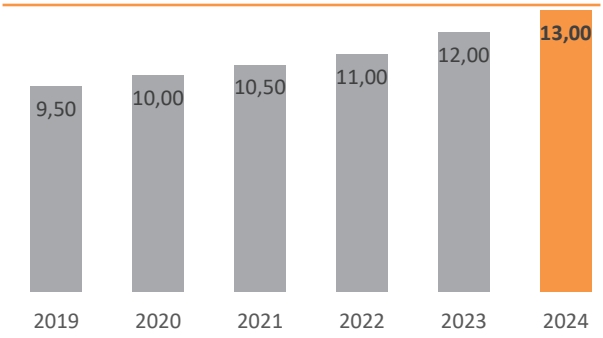
Dom Development w 2025 roku, po raz trzeci w historii, podjął decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za rok bieżący w wysokości 7,00 zł na każdą akcję. Zaliczka na poczet dywidendy za 2025 rok została wypłacona w kwocie 180 589 tys. zł. Dzień dywidendy został ustalony na

2 grudnia 2025 r., zaś wypłata nastąpiła 9 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.

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, a w szczególności zapewnienie atrakcyjnego banku ziemi. Intencją Zarządu jest zwiększanie kwoty dywidendy na jedną akcję, przy uwzględnieniu sytuacji w otoczeniu rynkowym.

DYWIDENDA NA AKCJĘ



FINANSOWANIE DŁUŻNE

OBLIGACJE

Zakończenie dotychczasowego Programu Emisji Obligacji. Ustanowienie nowego programu emisji obligacji.

W dniu 14 kwietnia 2025 roku zarząd Spółki podjął uchwałę, zgodnie z którą postanowił zakończyć program emisji obligacji przewidujący maksymalną dopuszczalną łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych obligacji do 400 000 tys. zł, ustanowiony uchwałą zarządu Spółki z dnia 7 lutego 2023 roku („Dotychczasowy Program"). Spółka realizuje zgodnie z warunkami emisji obligacji obsługę wyemitowanych i nabytych przez inwestorów w ramach Dotychczasowego Programu następujących obligacji:

a) 260 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM1280928 o łącznej wartości nominalnej 260 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą w dniu 28 września 2028 roku oraz

b) 140 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM2051229 o łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą w dniu 5 grudnia 2029 roku.

W związku z zakończeniem Dotychczasowego Programu, zarząd Spółki podjął w dniu 14 kwietnia 2025 roku uchwałę, zgodnie z którą wyraził zgodę na ustanowienie przez Spółkę nowego programu emisji obligacji Dom Development S.A. o łącznej wartości nieprzekraczającej 400 mln zł, rozumianej jako wartość nominalna wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji („Program"), która w każdym czasie trwania Programu nie może przekroczyć ww. wartości tego Programu (z zastrzeżeniem, że w danym dniu emisji do kwoty tej nie wlicza się obligacji, których dzień wykupu przypada w tym dniu emisji).

Wobec powyższego, Spółka zawarła w dniu 14 kwietnia 2025 roku z mBank S.A. umowę („Umowa Emisyjna"), zgodnie z którą obligacje mogą być emitowane przez Spółkę w ramach różnych serii, w czasie nieokreślonym od podpisania Umowy Emisyjnej. Obligacje emitowane w ramach Programu będą:

(i) emitowane (a) w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach"), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchyleniem dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe"), z wyłączeniem obowiązku publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego lub art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego; albo (b) art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty innej niż oferta publiczna papierów wartościowych, o której mowa w Rozporządzeniu Prospektowym, skierowanej wyłącznie do jednego inwestora;

(ii) zwykłymi, niezabezpieczonymi obligacjami na okaziciela;

(iii) posiadały termin zapadalności do 60 miesięcy;

(iv) oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej; oraz

(v) w dniu emisji zdematerializowane (zarejestrowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod warunkiem wprowadzenia ich do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. albo zarejestrowane w takim depozycie za pośrednictwem

agenta emisji oraz wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w określonym terminie od dnia emisji.

Umowa Emisyjna przewiduje możliwość zawarcia umowy gwarancyjnej do każdej z serii obligacji emitowanych w ramach przedmiotowego Programu, na podstawie której mBank S.A. zobowiąże się do objęcia obligacji danej serii w ramach Programu, na zasadach wskazanych w umowie gwarancyjnej.

PRZEDTERMINOWY WYKUP OBLIGACJI W CELU UMORZENIA

W dniu 12 maja 2025 roku Dom Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu w celu umorzenia 663 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDET4250925 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 25 września 2025 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji to 663 tys. zł. Cena odkupu jednej obligacji wyniosła 669,58 zł. Łączna cena wykupu ww. obligacji wyniosła 670 tys. zł.

EMISJA OBLIGACJI

W dniu 16 maja 2025 roku Spółka wyemitowała 135 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM1160530 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 135 000 tys. zł z datą wykupu przypadającą na dzień 16 maja 2030 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM1160530 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,40%. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

WYKUP OBLIGACJI W TERMINIE

W dniu 25 września 2025 roku Spółka dokonała, przypadającego na tę datę, wykupu 99 337 obligacji na okaziciela serii DOMDET4250925 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 99 337 tys. zł.

KREDYTY

W dniu 20 lutego 2025 roku, pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. i Dom Development S.A., został zawarty aneks do umowy nr 881/2023/00002523/00 o kredyt złotowy w rachunku bankowym z dnia 15 listopada 2023 roku. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty limitu kredytowego, która obecnie wynosi 75 000 tys. zł., a okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 14 listopada 2027 roku.

25 czerwca 2025 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 27 lipca 2015 roku, z późniejszymi zmianami. Na podstawie tego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 26 lutego 2029 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 300 000 tys. zł. Na podstawie ww. umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 300 000 tys. zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 000 tys. zł.

W dniu 27 czerwca 2025 roku pomiędzy mBank S.A., Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do umowy ramowej „Umbrella Wieloproduktowa". W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 29 stycznia 2029 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 250 000 tys. zł. Aktualnie na podstawie ww. umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 250 000 tys. zł, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 000 tys. zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 000 tys. zł.

W dniu 28 listopada 2025 roku oraz w dniu 23 grudnia 2025 roku, pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A, zostały zawarte aneksy do umowy o kredyt obrotowy odnawialny z dnia 21.12.2023 roku. W wyniku podpisanych aneksów, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony odpowiednio do 30 grudnia 2025 roku i 30 stycznia 2026 roku.

1.8 RYZYKA I CZYNNIKI ISTOTNE DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY

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

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE

RYZYKA ZWIĄZANE Z CZYNNIKAMI MAKROEKONOMICZNYMI I GEOPOLITYCZNYMI

Rynek nieruchomości, a zwłaszcza nieruchomości mieszkaniowych, podobnie jak inne segmenty gospodarki czy rynek kapitałowy, jest rynkiem cyklicznym. Istnieje ścisły związek koniunktury gospodarczej z koniunkturą na rynku nieruchomości, która zależy od wielu czynników bezpośrednio związanych z gospodarką, tj.: aktualnego tempa wzrostu gospodarczego, wskaźników bezrobocia, wysokości wynagrodzeń, poziomu stóp procentowych, czy sentymentu uczestników rynku nieruchomości, a nawet cykliczności demograficznej, czyli wyżów i niżów demograficznych. Wiele wskazuje na to, że obecnie do czynników mogących wpływać na rynkową cykliczność należy również dopisać sytuację geopolityczną i jej perspektywy rozwoju.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce jest obecnie dodatkowo silnie zależny od rozwoju sytuacji geopolitycznej w świetle toczącej się wojny w Ukrainie i eskalacji konfliktu na Bliskim Wschodzie, a w związku z tym, może być podobnie nieprzewidywalny jak ta sytuacja. Możliwe są scenariusze od względnie pozytywnych, w przypadku szybkiego zakończenia obu konfliktów na warunkach zaakceptowanych przez wszystkie strony, do zdecydowanie pesymistycznych, zakładających zapaść koniunkturalną w przypadku niekontrolowanej eskalacji wojny w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie z groźnymi incydentami na granicach państw NATO.

Niekorzystne zmiany w zakresie powyższych czynników makroekonomicznych i geopolitycznych, mogą istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki i jej Grupy.

Dzięki własnemu generalnemu wykonawstwu, trwałym relacjom z podwykonawcami oraz efektowi skali, który umożliwia optymalizację wykorzystania zasobów, Grupa posiada odpowiednie środki, by realizować cele zgodnie z planem i wzmocnić swoją konkurencyjność, mimo niepewnej sytuacji geopolitycznej. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację, analizując jej potencjalny wpływ na projekty i całą Grupę w dłuższym okresie. Dzięki konsekwentnej polityce silnego bilansu i niskiego zadłużenia netto, spółki z Grupy mogą spokojnie prowadzić działalność i budować długoterminowy potencjał wzrostu.

RYZYKO ZWIĄZANE Z POZIOMEM STÓP PROCENTOWYCH

Koniunktura na rynku mieszkaniowym jest odwrotnie skorelowana z poziomem stóp procentowych. Ryzyko stóp procentowych na rynku deweloperskim polega na tym, że ich wzrost zmniejsza popyt (droższe kredyty hipoteczne), prowadząc do spadku sprzedaży i presji na obniżanie cen, podczas gdy spadek stóp procentowych (tańsze kredyty hipoteczne) zwiększa popyt, podnosi ceny i skłania do podejmowania większego ryzyka inwestycyjnego, co bezpośrednio wpływa na rentowność deweloperów, koszty finansowania i zdolność nabywczą klientów, kształtując podaż i stabilność rynku.

Dodatkowo, Spółka finansuje swoją działalność i działalność jej Grupy emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi na zmiennej stopie procentowej. W tym przypadku, ryzyko stopy procentowej jest ściśle związane z możliwością pogorszenia wyniku finansowego wskutek wzrostu stóp procentowych.

Rok 2025 w Polsce, to czas znaczących obniżek stóp procentowych NBP, łącznie o 1,75 punktu procentowego, co sprowadziło stopę referencyjną do poziomu 4,00% na koniec roku, w reakcji na hamującą inflację zbliżającą się do celu 2,5%.

W przypadku przyszłych, ewentualnych, niekorzystnych zmian na rynku kredytów hipotecznych spowodowanych wzrostem stóp procentowych, można oczekiwać, że Spółka i jej Grupa, dzięki ugruntowanej pozycji w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie, a także konsekwentnej realizacji celów biznesowych, będą odporne na te zmiany, ze względu na wysokie zainteresowanie klientów mieszkaniami o podwyższonym standardzie, wynikające z chęci ochrony zgromadzonego przez nich kapitału przed inflacją, jak również niższej wrażliwości na koszt kredytu.

Ponadto, w odniesieniu do ekspozycji na ryzyko stopy procentowej (wyemitowane obligacje), Spółka stosuje w Grupie politykę zabezpieczenia na ryzyko stopy procentowej, poprzez współczynniki zabezpieczeń i zawiera transakcje pochodne w zakresie instrumentów opartych o stopę procentową, wyłącznie w celu zabezpieczenia zidentyfikowanej ekspozycji na ryzyko. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje stan realizacji

niniejszej polityki zabezpieczenia oraz poziom ryzyka stopy procentowej.

RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPNOŚCIĄ KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Ryzyko braku dostępności kredytów hipotecznych wynika z wielu czynników, takich jak: brak zdolności kredytowej kredytobiorców (niskie dochody, wysokie koszty stałe, negatywna historia kredytowa), problemy prawne i koszty ryzyka prawnego związane z „frankowiczami", a także niepewność gospodarcza (wysokie stopy procentowe, inflacja) skłaniająca banki i klientów do ostrożności.

Dostępność kredytów hipotecznych w 2025 roku znacząco wzrosła, napędzana serią obniżek stóp procentowych NBP, poprawą zdolności kredytowej (spadek rat o ok. 150-180 zł w odniesieniu do 100 tys. zł kredytu) i ożywieniem popytu, co skutkowało rekordową liczbą wniosków, zwłaszcza pod koniec roku, przed wygaszeniem programu "Bezpieczny Kredyt 2%".

W ocenie Zarządu Spółki, Grupa jest relatywnie w niewielkim stopniu narażona na ryzyko związane z dostępnością kredytów hipotecznych, ze względu na dominację w strukturze jej oferty, mieszkań o podwyższonym standardzie. Potwierdzeniem tej względnej odporności Grupy jest proporcja zakupów mieszkań za gotówkę i z udziałem kredytu hipotecznego – 42% mieszkań sprzedanych przez Grupę w IV kwartale 2025 roku było kupionych wyłącznie ze środków własnych nabywców.

RYZYKO ZWIĄZANE Z POZIOMEM INFLACJI

Ryzyko inflacji w działalności deweloperskiej polega na wzroście kosztów materiałów i robocizny, co zwiększa koszty inwestycji, obniża marże i może prowadzić do podnoszenia cen mieszkań.

Końcówka 2025 roku nie przyniosła istotnych zmian na rynku materiałów budowlanych. W grudniu, jak wynika z danych Polskich Składów Budowlanych, ceny w ujęciu rocznym nieznacznie spadły, przy czym materiały w sprzedaży detalicznej potaniały bardziej niż w sprzedaży hurtowej, choć część kategorii, takich jak drewno czy płyty OSB, wyraźnie zdrożała.

Ceny produkcji budowlano-montażowej, według najnowszych danych GUS, w grudniu 2025 roku wzrosły zarówno w porównaniu z grudniem 2024 roku (o 3,6%), jak i z listopadem 2025 roku (o 0,5%).

Posiadając własnych generalnych wykonawców, Spółka i jej Grupa optymalizują proces budowlany już od momentu planowania inwestycji, korzystając z efektu skali oraz zapewniając stałą współpracę dla sprawdzonych wykonawców, budując jednocześnie długofalowe relacje oparte na zaufaniu. Dzięki takiemu modelowi biznesowemu można oczekiwać, że Spółka i jej Grupa będą w stanie, w relatywnie dużym stopniu, ograniczać ryzyko niespodziewanego wzrostu kosztów realizacji inwestycji, zapewniając tym samym satysfakcjonującą rentowność prowadzonej działalności.

RYZYKO ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ NA RYNKU PRACY

Rynek pracy i rynek mieszkań są ze sobą ściśle powiązane: stabilny lub rosnący rynek pracy (niski procent bezrobocia, wzrost wynagrodzeń) napędza popyt na mieszkania i ceny, podczas gdy spowolnienie (zwolnienia, niepewność) obniża popyt i stabilizuje ceny.

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

Sytuacja na rynku pracy (niedobór fachowców, rosnące koszty pracy) dodatkowo wpływa na zwiększone ryzyko w działalności deweloperskiej, prowadzące do wzrostu kosztów budowy lub wydłużenia terminów realizacji. Może to zmusić firmy deweloperskie do konieczności obrony marż, w postaci np. ograniczania nowych projektów, jednocześnie stwarzając ryzyko dla kupujących, związane z opóźnieniami lub zmianami cen.

Koniec roku na polskim rynku pracy przyniósł wyniki zgodne z przewidywaniami ekonomistów. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych w urzędach pracy na koniec grudnia 2025 roku wyniosła 887,9 tys. osób, co przełożyło się na stopę bezrobocia na poziomie 5,7%. Jest to rezultat nieznacznie wyższy niż w listopadzie, kiedy to stopa bezrobocia wynosiła 5,6%. Według ekonomistów, zjawisko to nie powinno jednak budzić niepokoju, gdyż ma ono charakter typowo sezonowy. Okres zimowy tradycyjnie wiąże się z ograniczeniem aktywności w sektorach takich jak budownictwo, rolnictwo czy turystyka, co naturalnie przekłada się na mniejsze zapotrzebowanie na pracowników tymczasowych.

Mimo chwilowego, sezonowego wzrostu, długoterminowe prognozy dla polskiego rynku pracy pozostają optymistyczne. Analitycy przewidują, że w nadchodzących latach trend spadkowy zostanie utrzymany, choć jego dynamika może być nieco wolniejsza niż w minionej dekadzie. Według dostępnych szacunków, w 2026 roku stopa bezrobocia ma spaść do poziomu 5,5%, a w roku 2027 osiągnąć wartość 5,35%. Taki scenariusz zakłada stabilny wzrost gospodarczy oraz

postępujące zmiany demograficzne, które sprawiają, że podaż rąk do pracy sukcesywnie maleje.

Zarząd Spółki na bieżąco obserwuje rynek pracy, oraz analizuje dane dotyczące zatrudnienia i płac, aby dostosować ofertę (wielkość, standard, cenę) Grupy do realnych możliwości nabywców i ogólnych trendów rynkowych. Mityguje również ryzyko niedoboru pracowników, poprzez poprawę warunków zatrudnienia, rozwój i szkolenia pracowników, planowanie sukcesji i budowanie zaangażowania, co pozwala utrzymać ciągłość biznesową, bez zakłóceń.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ DZIAŁALNOŚCI GRUPY OD DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

Ryzyko administracyjne w działalności deweloperskiej to wszelkie nieprzewidziane zdarzenia związane z procesami urzędowymi i regulacyjnymi, które mogą opóźnić projekt, zwiększyć koszty lub zablokować inwestycję (np. opóźnienia w uzyskaniu pozwoleń, zmiany planów zagospodarowania, problemy z procedurami (WZiZT, PnB) czy zmiany legislacyjne), wpływając bezpośrednio na harmonogram, budżet i rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego.

Specyfika projektów deweloperskich wymaga od Spółki i jej Grupy uzyskiwania szeregu pozwoleń i zgód, na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Mimo dużej ostrożności w zakładanych harmonogramach realizacji projektów, zawsze istnieje ryzyko opóźnień w ich uzyskaniu, wzruszeń decyzji już uzyskanych, czy wręcz ich nieuzyskania, co wpływa na zdolność prowadzenia i terminowego zakończenia realizowanych i planowanych projektów.

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

Grupa dba o utrzymanie odpowiedniej skali działalności oraz płynne uzupełnianie oferty, m.in. poprzez zapewnienie odpowiedniej jakości i wielkości banku ziemi, który odpowiada ponad 4-letniej sprzedaży.

RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPNOŚCIĄ FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Działalność deweloperska wymaga znacznego i długoterminowego zaangażowania kapitałowego ze względu na specyfikę realizacji projektów deweloperskich. W związku z tym, Spółka i jej Grupa w znacznym stopniu polegają na finansowaniu zewnętrznym.

Zmiany regulacyjne, pogorszenie sytuacji na rynkach kapitałowych oraz zaostrzenie przez banki polityki kredytowej mogą w istotny sposób odbić się na sytuacji finansowej Spółki i jej Grupy.

Ryzyko związane z dostępnością finansowania zewnętrznego, jest przez Spółkę ograniczane poprzez staranne dopasowywanie struktury zapadalności zadłużenia do specyfiki działalności, tj. opieranie się na długoterminowych zewnętrznych źródłach kapitału.

W ocenie Zarządu Spółki, Grupa jest w niewielkim stopniu narażona na ryzyka związane z niewystarczającą dostępnością kapitału, dzięki konserwatywnej polityce finansowej. Znaczny stan środków pieniężnych oraz wysoka wiarygodność Spółki w oczach instytucji finansowych, są źródłem przewagi konkurencyjnej Grupy i komfortu niezakłóconej realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

RYZYKO ZWIĄZANE Z CENAMI NIERUCHOMOŚCI

Zyskowność Spółki i jej Grupy jest uzależniona od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność. W przypadku spadku cen, Spółka i jej Grupa nie mogą zapewnić, że będą w stanie sprzedać wybudowane lokale po korzystnych cenach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i jej Grupy.

Ograniczenie prawdopodobieństwa wystąpienia tego zagrożenia lub minimalizowanie jego negatywnego skutku, Zarząd Spółki opiera na odpowiednim wyborze lokalizacji realizowanych przez Spółkę i jej Grupę, projektów deweloperskich. Dlatego też, działalność Grupy prowadzona jest w największych miastach, gdzie popyt na mieszkania, pomimo różnych wahań, pozostaje w dalszym ciągu najwyższy.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

Spółka i jej Grupa mogą napotkać znaczącą konkurencję ze strony innych deweloperów na etapie identyfikacji i pozyskiwania odpowiednich gruntów. Konkurencja może także spowodować nadpodaż mieszkań wywołaną zbyt dużą liczbą dostępnych projektów deweloperskich lub zawyżenie cen gruntów. Takie działanie konkurencji może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i jej Grupy.

Czwarty kwartał 2025 roku był najlepszym w dotychczasowej historii Grupy, z rekordową sprzedażą na poziomie 1 232 lokali. Był to zarazem szósty kwartał z rzędu, w którym Grupa znalazła nabywców na co najmniej 1 000 lokali. W całym roku Grupa również pobiła rekord, sprzedając 4 448 lokali.

Wysoka atrakcyjność i różnorodność oferty Spółki i jej Grupy sprawiają, że projekty Grupy cieszą się dużym zainteresowaniem zarówno wśród klientów korzystających z kredytu, jak i nabywców gotówkowych.

RYZYKO PRAWNE

Rok 2025 dostarczył istotnych zmian w otoczeniu regulacyjnym sektora mieszkaniowego, obejmujące system planowania przestrzennego, proces inwestycyjno-budowlany, relacje z nabywcami lokali oraz funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych. Zmiany te mają zarówno charakter porządkujący, cyfryzacyjny, jak i restrykcyjny, wpływając na koszty realizacji inwestycji, elastyczność projektową oraz poziom ryzyk regulacyjnych po stronie deweloperów.

W 2025 roku kluczowe znaczenie należy przypisać nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w zakresie wydłużenia do 30 czerwca 2026 r. obowiązywania dotychczasowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Rozwiązanie to ograniczyło ryzyko wystąpienia luki planistycznej i pozwoliło na zachowanie ciągłości wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozwala to na zachowanie ciągłości projektów będących w toku oraz daje inwestorom czas na dostosowanie portfela gruntów do nowych realiów planistycznych. Jednocześnie potwierdzono docelowe wprowadzenie planów ogólnych gmin jako wiążącej podstawy kształtowania polityki przestrzennej, co w dłuższej perspektywie zwiększy przewidywalność procesu inwestycyjnego. Reforma systemu planowania przestrzennego, w tym docelowe zastąpienie studiów uwarunkowań planami ogólnymi gmin, wiąże się z ryzykiem zmiany możliwości zabudowy niektórych gruntów znajdujących się w banku ziemi Spółki lub w procesie akwizycji. Wprowadzenie planów ogólnych jako dokumentów wiążących może prowadzić do zmian parametrów zabudowy, zmniejszenia chłonności działek oraz wydłużenia procedur administracyjnych. Istnieje również ryzyko czasowego wstrzymania wydawania decyzji o warunkach zabudowy w gminach, które nie zdążą uchwalić planów ogólnych w ustawowych terminach.

W 2025 roku utrzymano obowiązywanie specustawy mieszkaniowej, przy jednoczesnym przesądzeniu, że utraci ona moc z dniem 1 lipca 2026 r. Przepisy przejściowe umożliwiają dokończenie postępowań lokalizacyjnych wszczętych przed tą datą, co pozwala na realizację projektów już przygotowanych w tej formule. W ocenie Zarządu stopniowe wygaszanie specustawy ogranicza elastyczność realizacji inwestycji mieszkaniowych, szczególnie w obszarach miejskich, i wymaga większego oparcia nowych projektów na klasycznych instrumentach planistycznych. Ryzyko to dotyczy w szczególności projektów wymagających elastycznego podejścia do parametrów urbanistycznych lub realizowanych na terenach o niejednoznacznym statusie planistycznym. W konsekwencji może dojść do zmniejszenia liczby projektów możliwych do realizacji lub konieczności ich przeprojektowania.

Istotną zmianą regulacyjną w 2025 r. była nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tzw. ustawy deweloperskiej), która wprowadziła obowiązek pełnej jawności cen lokali oraz produktów nabywanych wraz z lokalami. Deweloperzy zostali zobowiązani do publikowania aktualnych cen, historii ich zmian oraz przekazywania tych danych do systemów publicznych. Regulacja ta zwiększyła transparentność rynku pierwotnego, jednocześnie oddziałując na elastyczność polityki cenowej i negocjacyjnej oraz zwiększyła ryzyka regulacyjne, w tym ryzyko sankcji administracyjnych w przypadku niespójności informacji cenowych prezentowanych w różnych kanałach sprzedaży.

Kolejna nowelizacja ustawy deweloperskiej, wchodząca w życie w pierwszym kwartale 2026 roku wzmacnia obowiązki informacyjne dotyczące sposobu obliczania powierzchni użytkowej lokalu, która stanowi podstawę ustalenia ceny. Ustawodawca dąży do ograniczenia sporów wynikających z różnic pomiędzy powierzchnią projektowaną a powierzchnią ustaloną po inwentaryzacji powykonawczej. W praktyce oznacza to konieczność zapewnienia pełnej spójności pomiędzy danymi zawartymi w prospekcie informacyjnym, umowach rezerwacyjnych i deweloperskich oraz dokumentacji technicznej.

W 2025 roku uchwalone zostały przepisy nowelizujące ustawę deweloperską, które mają na celu utworzenie w II kwartale 2027 roku Portalu DOM – rządowego systemu prezentującego informacje o transakcjach zawieranych w ramach inwestycji mieszkaniowych.

Nowe regulacje wpłyną w przyszłości na rozszerzenie obowiązków deweloperów w zakresie przekazywania danych do Portalu, który będzie gromadził dane dotyczące oferowanych lokali, ich cen transakcyjnych, zmian cenowych oraz statusu sprzedaży. Z perspektywy Spółki oznacza to dalsze zwiększenie transparentności

rynku. Jednocześnie Portal DOM będzie pełnił funkcję narzędzia kontrolnego dla organów nadzoru, co wymaga zapewnienia pełnej spójności i aktualności danych raportowanych przez Spółkę.

W 2025 r. rozpoczęto proces zmian w przepisach techniczno-budowlanych, związany m.in. z implementacją regulacji unijnych dotyczących charakterystyki energetycznej budynków. Projektowane rozwiązania przewidują stopniowe wprowadzanie standardów bezemisyjnych, rozszerzone wymogi w zakresie automatyki budynkowej oraz zaostrzenie przepisów przeciwpożarowych. Projektowane i wprowadzane zmiany w przepisach techniczno-budowlanych, w tym dotyczące standardów energetycznych i wymogów przeciwpożarowych, mogą prowadzić do wzrostu kosztów realizacji inwestycji oraz ograniczenia parametrów zabudowy. Istnieje ryzyko, że część projektów będzie wymagała przeprojektowania lub zastosowania droższych rozwiązań technicznych, co może wpłynąć na rentowność inwestycji. Po wejściu w życie zmian będzie łatwiej uzyskać odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. We wniosku do ministra nie trzeba będzie wskazywać rozwiązań zamiennych, jeśli nie będzie możliwości technicznych ich wprowadzenia. W ocenie Zarządu regulacje te, mimo pozytywnych celów środowiskowych i bezpieczeństwa, będą skutkowały wzrostem kosztów realizacji inwestycji oraz presją na wzrost cen mieszkań.

Nowelizacja prawa budowlanego, która weszła w życie na początku stycznia 2026 roku wprowadziła nowy przepis, który nakłada restrykcyjne obowiązki w zakresie wnoszenia odwołań od decyzji i zażaleń na postanowienia. Środki zaskarżenia będą musiały zawierać zarzuty odnoszące się do danej decyzji lub postanowienia, zakres żądania będącego przedmiotem odwołania lub zażalenia oraz wskazanie dowodów uzasadniających to żądanie. Brak spełnienia wymogów formalnych spowoduje pozostawienie podania bez rozpoznania. Z perspektywy Spółki kluczowe znaczenie ma fakt, że odwołania i zażalenia o charakterze ogólnikowym, składane wyłącznie w celu przedłużenia postępowania, będą znacznie łatwiejsze do eliminowania.

Od 2026 r. zastosowanie znajdą przepisy ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej, które nakładają obowiązek projektowania kondygnacji podziemnych i garaży w sposób umożliwiający ich wykorzystanie jako miejsc doraźnego schronienia. Wymogi te zwiększają złożoność projektową oraz koszty realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych, w szczególności w zakresie konstrukcji podziemnych. Wejście w życie przepisów dotyczących miejsc doraźnego schronienia w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wiąże się z ryzykiem wzrostu kosztów budowy oraz zwiększenia złożoności projektowej inwestycji. Brak jednolitej praktyki interpretacyjnej przepisów może dodatkowo zwiększać niepewność regulacyjną na etapie projektowania.

Na etapie prac legislacyjnych pozostaje projekt nowelizacji ustawy o własności lokali, opublikowany w styczniu 2026 r., którego celem jest uporządkowanie zasad funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych oraz doprecyzowanie zasad wyodrębniania lokali. Projekt przewiduje m.in. ograniczenie możliwości wyodrębniania lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego, jednoznaczne zaliczenie elementów konstrukcyjnych balkonów do nieruchomości wspólnej oraz wzmocnienie pozycji wspólnot w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu wad części wspólnych. Zmiany te mogą zwiększyć odpowiedzialność deweloperów w okresie posprzedażowym oraz wpłynąć na strukturę prawną i funkcjonalną planowanych inwestycji. Projektowana nowelizacja ustawy o własności lokali może ograniczyć możliwość wyodrębniania lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego oraz wzmocnić pozycję wspólnot mieszkaniowych w sporach dotyczących wad części wspólnych. Ryzyko to dotyczy w szczególności inwestycji o funkcji mieszanej oraz projektów typu PRS i aparthotel.

Od 1 stycznia 2026 r. e-Doręczenia stały się podstawowym kanałem komunikacji z administracją publiczną, co przenosi ryzyko terminowe na przedsiębiorców i wymaga dostosowania wewnętrznych procedur obiegu dokumentów. Równolegle wdrażane są kolejne etapy obowiązkowego Krajowego Systemu e-Faktur oraz rozszerzone raportowanie JPK_CIT, zwiększające poziom cyfryzacji i kontroli rozliczeń podatkowych.

RYZYKO ZMIAN W PRAWIE PODATKOWYM ORAZ NIEKORZYSTNEJ INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO

Polski system podatkowy charakteryzuje brak stabilności. W ciągu ostatnich 20 lat, czyli od czasu wejścia Polski do struktur UE, uchwalanych jest średnio blisko 21 tys. stron ustaw i rozporządzeń rocznie. O ile liczba zmian przepisów ogółem od 2017 roku nieznacznie spada, o tyle w kwestiach podatkowych zauważalny jest trend rosnący. Rewolucja systemu podatkowego przyniosła nie tylko znaczne zaostrzenie przepisów, ale także wymogów sprawozdawczych, co utrudnia prowadzenie działalności gospodarczej. JPK, ceny transferowe, Metoda Podzielonej Płatności (MPP), tzw. „biała lista", System Teleinformatyczny Izby Rozliczeniowej (STIR), Raportowanie schematów podatkowych (MDR) to tylko niektóre z pojęć, z którymi przedsiębiorcy muszą się oswajać od niedawna.

Tak częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Spółka i jej Grupa prowadzą działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe, działające na przykład w oparciu o interpretacje wydawane przez Ministra Finansów, dokonywanych przez Spółkę i jej Grupę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji, bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Spółkę i jej Grupę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji.

Dodatkowo, wdrożony od 1 lutego 2026 roku dla dużych firm (obrót > 200 mln zł), a od 1 kwietnia 2026 roku dla pozostałych przedsiębiorców Krajowy System e-Faktur (KSeF), postrzegany jest przez wielu przedsiębiorców jako znaczące obciążenie, głównie ze względu na wysokie koszty wdrożenia, konieczność dostosowania systemów księgowych oraz obawy techniczne. Mimo zapowiadanych przez Ministerstwo Finansów docelowych ułatwień w obiegu dokumentów, dla wielu firm (szczególnie sektora MŚP) jest to spore wyzwanie operacyjne, biorąc pod uwagę wskazywane przez firmy główne przyczyny tego obciążenia, takie jak: wysokie koszty wdrożenia i obsługi, problemy techniczne i kwestie bezpieczeństwa, wymagania techniczne i organizacyjne, ryzyko finansowe (kary) oraz terminy i presję czasu.

Biorąc pod uwagę stosunkowo długi czas przedawniania zobowiązań podatkowych, oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie trudne, niemniej jednak, ziszczenie się któregokolwiek ryzyka opisanego powyżej, może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki i jej Grupy.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE

Ryzyko definiuje się w Grupie jako możliwość wystąpienia zdarzenia, które może mieć negatywny wpływ na jej działalność, wyniki finansowe lub reputację. Celem systemu zarządzania ryzykiem Grupy jest zapewnienie wczesnego rozpoznania oraz adekwatnego zarządzania istotnymi ryzykami związanymi z działalnością Grupy. Podstawę funkcjonowania systemu zarządzania ryzykiem w Grupie stanowi Wewnętrzny Standard Zarządzania Ryzykiem, Zgodnością, Audytem I Jakością Działania - Dom 2030, z którym powiązna jest Polityka Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością (compliance).

RYZYKO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM GRUPĄ

Ryzyko zarządzania grupą kapitałową to niepewność wpływająca na cele biznesowe, obejmująca głównie: ryzyka operacyjne, finansowe, wizerunkowe i prawne.

Począwszy od 2016 roku Grupa istotnie się rozwinęła. W tym czasie Grupa zwiększyła zasięg geograficzny o Wrocław, Trójmiasto i okolice oraz 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 i stworzenia ram systemowych dla dalszego rozwoju – zarówno organicznego, jak i poprzez ewentualne przejęcia kolejnych podmiotów.

Zmiany w Grupie, które miały miejsce w ostatnich latach, są źródłem wyzwań związanych z efektywnym zarządzaniem Grupą oraz utrzymaniem elastyczności organizacji, niezbędnej do szybkiego reagowania na zmiany w otoczeniu gospodarczym, charakteryzującym się dużą konkurencyjnością. Ewentualne zagrożenia na tym polu są mitygowane przez Zarząd Spółki, zarówno poprzez wdrażanie i udoskonalanie systemów informatycznych wspierających raportowanie zarządcze i obieg informacji w Grupie, jak również poprzez ujednolicenie procedur i procesów biznesowych oraz zasad w obszarze wewnętrznej administracji, które podlegają nadzorowi w obszarach kompetencyjnych przez poszczególnych Członków Zarządu Spółki.

RYZYKO W OBSZARZE ZARZĄDZANIA KAPITAŁEM LUDZKIM

Grupa rozpoznaje ryzyka w obszarze zarządzania kapitałem ludzkim. Projekty deweloperskie to przedsięwzięcia o unikalnym charakterze i długim horyzoncie czasowym. W związku z tym, kluczową przewagą w tej branży jest tzw. „know-how", którego głównym źródłem jest doświadczony personel. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na polskim rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania, pozyskiwania, finansowania, budowy, sprzedaży i marketingu oraz zarządzania projektami deweloperskimi. Niekontrolowane odejście któregokolwiek z Członków Zarządu lub pracowników kluczowych dla Spółki i jej Grupy, może negatywnie wpłynąć na ich działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju.

Mitygacja działań w obszarze personalnym realizowana jest przez szereg działań, w tym m.in. przez analizę

potrzeb zatrudnieniowych i rozwojowych, przeglądy kluczowych stanowisk i bieżącą analizę warunków zatrudnienia oraz czynników wpływających na prawidłowość funkcjonowania tego obszaru. Grupa uzgadnia polityki zatrudnieniowe, realizuje postanowienia polityk anytymobbingowych i antydyskryminacyjnych oraz promuje odpowiednie wartości wynikające m.in. z obowiązujących w Grupie kodeksów etycznego postępowania.

Grupa wykazuje względnie niską rotację pracowników, a wielu z nich posiada długoletni staż. Zarząd Spółki obniża ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników poprzez programy motywacyjne, obejmujące wszystkich pracowników Grupy oraz rozwój kompetencji menedżerskich i wiedzy eksperckiej pracowników szczebla operacyjnego.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI

Spółka od wielu lat jest niekwestionowanym liderem rynku pierwotnego mieszkań w Warszawie. Stolica Polski jest głównym ośrodkiem życia gospodarczego i społecznego oraz jednym z największych centrów akademickich w kraju, a atrakcyjny i chłonny rynek przyciąga nowych mieszkańców. W efekcie stołeczny rynek mieszkaniowy jest największy i charakteryzuje się najwyższym poziomem cen spośród polskich miast.
Jednakże, rynek warszawski charakteryzuje się dodatkowo największymi wyzwaniami w realizacji inwestycji deweloperskich – stołeczna podaż mieszkań znajduje się pod silną presją z powodu niedoboru gruntów inwestycyjnych o uregulowanej sytuacji prawnej, a także opóźnień w pracach planistycznych i wydawaniu decyzji administracyjnych.
Zarząd Spółki łagodzi ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku warszawskim, poprzez dywersyfikację geograficzną w ramach Grupy. Spółka realizuje strategię dywersyfikacji geograficznej poprzez podmioty zależne, działające w Trójmieście i okolicach, Wrocławiu i Krakowie. W konsekwencji, Grupa prowadzi działalność na czterech najbardziej atrakcyjnych rynkach mieszkaniowych w Polsce.

RYZYKA W OBSZARZE AKWIZYCJI NIERUCHOMOŚCI

Obecnie, jednym z głównych wzywań deweloperów jest brak wystarczającej liczby odpowiednich działek pod zabudowę wielorodzinną. W przyszłości, jeśli wystąpią większe trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod nowe projekty, może to doprowadzić do niedostatecznego poziomu lub niewłaściwej struktury oferty, co przełożyłoby się na pogorszenie sprzedaży i wyników finansowych Spółki i jej Grupy.

Zarząd Spółki kładzie duży nacisk na zabezpieczanie atrakcyjnych gruntów pod nowe inwestycje, dzięki czemu Grupa posiada, na każdym z rynków swojej działalności, rozbudowany, urozmaicony bank ziemi, który umożliwia jej stabilną działalność przez kolejne lata. Sukces w zabezpieczeniu banku ziemi pod nowe projekty, opiera się przede wszystkim na doświadczeniu pracowników Grupy oraz zasobach gotówki, umożliwiających szybką finalizację, także bardzo dużych transakcji.

Grupa zarządza procesem akwizycji nieruchomości w zgodzie z opracowaną wewnętrznie metodologią. Ponadto, Grupa rozpoznaje ryzyka związane z procesem na wczesnym etapie nabywania gruntów, co pozwala jej na dobór środków mitygujących adekwatnych do identyfikowanych potrzeb i wyzwań. Spółka i jej Grupa zapewniają utrzymanie skali działalności i płynne uzupełnianie oferty, między innymi poprzez zabezpieczenie wysokiej jakości i odpowiedniej wielkości banku ziemi, na poziomie umożliwiającym prowadzenie sprzedaży przez około 4 lata. W ocenie Zarządu Spółki jest to poziom adekwatny do lokalnych uwarunkowań rynkowych, w szczególności długotrwałego procesu uzyskiwania pozwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji, zmian legislacyjnych, dotyczących procesu przygotowania projektów, a także sytuacji na rynku kredytowym. Dzięki posiadanym zasobom gruntów, Grupa jest w stanie płynnie uzupełnić swoją ofertę, dostosowywać ją do potrzeb rynkowych i utrzymywać pozycję lidera polskiego rynku mieszkaniowego.

RYZYKA W OBSZARZE PRZYGOTOWANIA I REALIZACJI INWESTYCJI

Realizowane projekty deweloperskie wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Dodatnie przepływy finansowe z takich projektów możliwe są często dopiero po upływie 15-18 miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty, są w swej istocie obarczone wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do takich czynników, w szczególności, możemy zaliczyć: nieuzyskanie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami, opóźnienia w zakończeniu budowy, koszty przewyższające planowane nakłady założone w budżecie, zmiana warunków pogodowych, niewypłacalność lub niska jakość usług świadczonych przez podwykonawców, spory pracownicze u podwykonawców, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane

trudności techniczne, brak możliwości uzyskania decyzji umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, brak odpowiedniej koordynacji działań w procesie inwestycyjnym i realizacyjnym, zmiany wytycznych, opóźnienia lub trudności związane z procesem przygotowania dokumentacji projektowej, korzystanie z nieaktualnej dokumentacji lub utrata dokumentacji formalno-prawnej, czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Każda z tych okoliczności może mieć z kolei istotny, negatywny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Spółki i jej Grupy.

Dzięki własnym generalnym wykonawcom, Spółka i jej Grupa optymalizują proces budowlany już od momentu planowania inwestycji, korzystając z efektu skali oraz zapewniając stałą współpracę dla sprawdzonych podwykonawców i budują jednocześnie długofalowe relacje oparte na zaufaniu, gwarantujące terminowość i utrzymanie wysokiej jakości finalnego produktu.

Takie podejście biznesowe pozwala oczekiwać, że Spółka i jej Grupa będą w stanie, w relatywnie dużym stopniu, łagodzić ryzyko niespodziewanego wzrostu kosztów realizacji inwestycji, zapewniając tym samym satysfakcjonującą rentowność prowadzonej działalności.

RYZYKO ZWIĄZANE Z OBSZAREM SPRZEDAŻY I OBSŁUGI INTERESARIUSZY

Grupa rozpoznaje ryzyka w procesach sprzedaży i obsługi klientów, w tym w procesach kształtowania cen sprzedaży, zawierania umów z klientami oraz procesach obsługowych. Działalność Grupy obejmuje głównie sprzedaż mieszkań. W związku z tą działalnością, Spółka i jej Grupa mogą być narażone na spory i postępowania sądowe związane ze zrealizowanymi inwestycjami, w wyniku których Spółka i jej Grupa mogą zostać zobowiązane do spełnienia określonych świadczeń (np. wynikających z gwarancji wykonania prac budowlanych udzielonych klientom). Niekorzystne dla Grupy rozstrzygnięcia w takich przypadkach, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki i jej Grupy.

Zarząd Spółki mityguje ryzyko wystąpienia wad zmniejszających wartość lub użyteczność mieszkań, dbając o zapewnienie odpowiedniego standardu (tj. wysokiej jakości) technicznego i wykończeniowego realizowanych w Grupie przedsięwzięć deweloperskich, a w ewentualnym przypadku wystąpienia wady, dbając o zapewnienie jej niezwłocznego usunięcia. Grupa posiada zasady dobrych praktyk z zakresu obsługi interesariuszy. Ponadto, Grupa stosuje odpowiednie postanowienia w umowach, monitoruje rejestr klauzul abuzywnych oraz prowadzi bieżący monitoring orzeczeń sądowych.

Grupa rozpoznaje również ryzyka związane z prowadzeniem obsługi na niesatysfakcjonującym poziomie, dlatego dobiera odpowiednie wskaźniki do określenia poziomu satysfakcji i zadowolenia klientów.

RYZYKO ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI JOINT VENTURE

Grupa zaklasyfikowała jako wspólne przedsięwzięcia, inwestycje w niżej wymienionych jednostkach, w ramach których umowy dają wszystkim ich stronom (współinwestorom) łączną kontrolę nad przedsiębiorstwami. Decyzje dotyczące znaczących działań wymagają jednomyślnej zgody wszystkich stron umowy, a forma prawna odrębnych jednostek nie daje stronom umowy prawa do ich aktywów i obowiązku spłaty zobowiązań:

• BYSEWSKA Sp. z o.o. - w dniu 2 lipca 2024 roku Euro Styl S.A. podpisała z Activa JJ Sp. z o.o. umowę inwestycyjną dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci inwestycji mieszkaniowej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie kilkudziesięcioma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i kilkudziesięcioma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z niezbędną infrastrukturą. Zakres tej umowy, obejmuje w szczególności: zaprojektowanie, sfinansowanie, budowę oraz sprzedaż lokali mieszkalnych, w ramach opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego (ok. 550 jednostek mieszkalnych). W tym celu utworzona została spółka Bysewska Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2025 roku każdy ze współwłaścicieli posiadał 50 % udziałów;

• DOKI V Sp. z o.o. - w dniu 12 lipca 2024 roku Euro Styl S.A. podpisała z Grupą Torus Sp. z o.o. S.K.A. reprezentowaną przez Torus Sp. z o.o. (zarejestrowaną w Gdańsku) umowę inwestycyjną, dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci inwestycji mieszkaniowej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z niezbędną infrastrukturą oraz inwestycją towarzyszącą (o ile będzie występować). Zakres tej umowy, obejmuje w szczególności: zaprojektowanie, sfinansowanie, budowę oraz sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych, w ramach opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego (ok. 550 jednostek mieszkalnych i usługowych). W tym celu utworzona została spółka DOKI V Sp. z o.o. o kapitale

zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2025 roku każdy ze współwłaścicieli posiadał 50 % udziałów.

Projekty wspólnego przedsięwzięcia wiążą się z szeregiem ryzyk prawnych, finansowych oraz wizerunkowych (m.in. ryzyko: wyboru właściwego partnera, faktycznego sprawowania współkontroli nad Joint Venture, wydłużonego czasu podejmowania decyzji, zmniejszenia elastyczności reagowania na sygnały rynkowe, mniejszego efektu synergii, obniżenia konkurencyjności danego przedsiębiorstwa, zwiększonych kosztów realizowanego przedsięwzięcia), które mogą zaistnieć podczas jego trwania. Pomimo wyboru doświadczonych partnerów oraz przeprowadzanych odpowiednio wcześniej analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki tego typu projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i mogą negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki i jej Grupy.

RYZYKO ZWIĄZANE Z RELACJAMI Z KONTRAHENTAMI

Grupa prowadzi ustrukturyzowany proces kontraktacji podwykonawców, w którym zarządza rozpoznanymi ryzykami, w tym stosuje stosowne postanowienia umowne, mające na celu zabezpieczenie przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy. W ramach uzgodnionych działań, Grupa posiada zdefiniowane procesy akceptacji i analizy zawieranych kontraktów, wymaga przy tym spełnienia szeregu restrykcyjnych wymogów, zdefiniowanych w uzgadnianych z Kontrahentami dokumentach, w tym w Zasadach postępowania (Code of Conduct), tj. w kodeksach postępowania Kontrahenta spółki z Grupy. Elementem procesu kontraktacji jest również weryfikacja Kontrahenta w publicznie dostępnych rejestrach. Grupa ogranicza ryzyka również poprzez analizę i odpowiedni dobór podwykonawców. W ramach rozpoznawanych ryzyk, Grupa analizuje również możliwość ograniczonej dostępności podwykonawców, w tym rozpoznaje dodatkowe ryzyka związane z realizacją kontraktów budowlanych, które wiążą się z możliwością wejścia w spór sądowy z podwykonawcami, koniecznością usunięcia ewentualnych wad lub usterek przedmiotu umowy, ewentualną zapłatą kar umownych oraz odstąpieniem od umowy.

RYZYKA ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM OBSZAREM BEZPIECZEŃSTWA INFORMACJI, W TYM UTRATY POUFNOŚCI, DOSTĘPNOŚCI LUB INTEGRALNOŚCI DANYCH

Ryzyka związane z obszarem bezpieczeństwa informacji, są jednymi z kluczowych ryzyk definiowanych przez Grupę, co wynika głównie z cyfryzacji procesów obsługowych oraz budowlanych. Ostatnimi czasy, spółki z terenu Polski są szczególnie narażone na cyberataki. Celem zarządzania obszarem bezpieczeństwa informacji jest zapewnienie poufności, integralności i dostępności danych przetwarzanych w związku z działalnością operacyjną, w tym danych osobowych interesariuszy. Utrata poufności wiąże się głównie z ryzykiem nieuprawnionego ujawnienia danych klientów i kontrahentów, co może skutkować sankcjami prawnymi oraz skutkami reputacyjnymi. Grupa definiuje naruszenie integralności danych jako prowadzące do podjęcia błędnych decyzji biznesowych, powstania sporów umownych i zaburzenia procesów raportowych. Utrata dostępności systemów i informacji definiowana jest przez pryzmat ryzyk braku możliwości prowadzenia niezakłóconej działalności operacyjnej, w tym połączona może być z przerwami w sprzedaży, opóźnieniami w realizacji inwestycji oraz dodatkowymi kosztami operacyjnymi. Skuteczne zarządzanie tymi ryzykami wymaga wdrożenia odpowiednich standardów, procedur, kontroli dostępu, kopii zapasowych oraz ciągłego podnoszenia świadomości pracowników. Grupa zarządza również ryzykami w obszarze bezpieczeństwa fizycznego, gdzie jako kluczowe definiowane jest ryzyko nieuprawnionego dostępu. Ryzyko to mityguje się poprzez zdefiniowanie procesów kontroli dostępu i zasad pracy na powierzchniach biurowych.

Występuje również ryzyko szkód wynikających ze zdarzeń losowych i awarii infrastruktury budynków (pożar, zalanie, awarie instalacji, przerwy w zasilaniu), które mogą powodować czasową utratę dostępności. Działania mitygujące obejmują m.in. przeglądy techniczne i serwis instalacji, systemy przeciwpożarowe i alarmowe oraz plany ewakuacji.

RYZYKA ZWIĄZANE Z OBSZAREM FINANSÓW I KSIĘGOWOŚCI

W obszarze finansów i księgowości w Grupie kluczowe jest ryzyko utraty płynności finansowej wynikające z wysokiej kapitałochłonności projektów, opóźnień w sprzedaży lokali, opóźnień wpłat klientów oraz możliwych przerw w finansowaniu bankowym. Ryzyko to jest ograniczane poprzez szczegółowe planowanie przepływów pieniężnych, dywersyfikację źródeł finansowania, stosowanie rachunków powierniczych oraz ścisły nadzór banków nad uruchamianiem transz kredytowych. Istotne jest również ryzyko nieprawidłowej wyceny projektów, kosztów oraz przychodów, co może prowadzić do zniekształcenia wyniku finansowego i błędnych decyzji zarządczych. Działania mitygujące obejmują stosowanie właściwych standardów rachunkowości, wdrożenie kontroli wewnętrznych w procesie zamknięcia miesiąca/roku oraz bieżący nadzór nad budżetami

inwestycji. Dodatkowo Grupa definiuje ryzyka defraudacji środków finansowych oraz możliwość wystąpienia błędów sprawozdawczych i podatkowych, w tym w zakresie zobowiązań publicznoprawnych, które ogranicza się przez odpowiedni podział ról wybranych funkcji w obszarze finansowo-księgowym, standaryzację polityk i procedur obszarowych oraz okresowe przeglądy podatkowe i audyty.

RYZYKA ZWIĄZANE Z PROWADZONYMI POSTĘPOWANIAMI SĄDOWYMI I OBSŁUGĄ KORPORACYJNĄ

Grupa rozpoznaje ryzyka związane z możliwością wystąpienia przez interesariuszy z roszczeniami przeciwko podmiotom z Grupy. Pojawienie się tego rodzaju roszczeń może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy lub wizerunek Grupy, niezależnie od zasadności danego roszczenia. Grupa zarządza również ryzykami związanymi z obsługą korporacyjną oraz definiuje ryzyka braku przestrzegania terminów sądowych i administracyjnych oraz brak merytorycznego zaplanowania prowadzonych postępowań sądowych, które mitygowane są ustrukturyzowaniem procesów po stronie obsługi prawnej Grupy.

RYZYKA ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM RYZYKIEM, ZGODNOŚCIĄ I AUDYTEM WEWNĘTRZNYM

W obszarze zarządzania ryzykiem, zgodnością i audytem wewnętrznym, Grupa definiuje istotne ryzyka i zarządza działaniami mitygującymi w obszarze. W ramach najistotniejszych ryzyk wymienić należy brak zgodności procedur wewnętrznych i procesów biznesowych z obowiązującymi przepisami prawa oraz wytycznymi organów kontrolnych i najlepszymi praktykami rynkowymi. Grupa zarządza również ryzykami braku spójnego systemu zarządzania ryzykiem i zgodnością w całej Grupie, co może prowadzić do naruszeń prawa, regulacji branżowych lub konfliktu interesów, a w konsekwencji do strat finansowych lub utraty reputacji całej Grupy. Ryzyko to mityguje się m.in. poprzez przyjęcie jednolitej polityki zarządzania ryzykiem i zgodnością na poziomie Grupy oraz wdrożenie skutecznego systemu raportowania o nieprawidłowościach. Kolejne ryzyka obszarowe to m.in. ryzyko pominięcia kluczowych ryzyk, rozumiane również jako nieskuteczne zarządzanie ryzykiem. Działania mitygujące obejmują wdrożenie spójnej metodyki zarządzania ryzykiem w Grupie, regularne przeglądy i aktualizację rejestrów ryzyk, formalne przypisanie właścicieli ryzyk. Grupa rozpoznaje również ryzyka w obszarze audytu wewnętrznego, które mogą powodować, że istotne nieprawidłowości i nadużycia pozostają niewykryte. Mitygacja polega m.in. na zapewnieniu niezależności funkcji audytu wewnętrznego, oparciu planu audytu na ocenie ryzyka, ścisłej współpracy audytu z funkcją compliance i zarządzania ryzykiem oraz monitorowaniu realizacji rekomendacji audytowych. W ramach obszaru definiuje się również ryzyka związane z ubezpieczeniami korporacyjnymi i dokonuje się analizy możliwości przeniesienia ryzyka, w szczególności w zakresie odpowiedzialności finansowej na firmę ubezpieczeniową (transfer ryzyka).

RYZYKA ZWIĄZANE Z OBSZAREM RELACJI INWESTORSKICH I OBSŁUGI GIEŁDOWEJ

W obszarze relacji inwestorskich i obsługi giełdowej definiowane jest ryzyko naruszenia obowiązków informacyjnych (w szczególności w zakresie informacji poufnych, raportów bieżących i okresowych), co może skutkować wysokimi karami administracyjnymi, odpowiedzialnością osobistą Członków Zarządów oraz trwałym uszczerbkiem reputacji Spółki na rynku kapitałowym. Ryzyko to mityguje się poprzez wdrożenie przejrzystych procedur, szkolenia kadry oraz ścisłą współpracę z odpowiednimi komórkami organizacyjnymi.

RYZYKA ZWIĄZANE Z OBSZAREM APARTAMENTÓW SERWISOWANYCH

Kluczowymi ryzykami rozpoznawanymi przez Grupę w obszarze apartamentów serwisowanych są ryzyka operacyjne powiązane z wysoką rotacją klientów, na rzecz których świadczone są usługi, w tym w zakresie możliwych do wystąpienia zniszczeń wyposażenia, wypadków, awarii technicznych lub kradzieży mienia. Ryzyka te mityguje się poprzez formułowanie regulaminów pobytu i obiektu, staranną komunikację z klientami, regularne przeglądy techniczne lokali. Istotne są również ryzyka finansowe związane z wyceną usług, które ogranicza się m.in. poprzez aktywne zarządzanie cenami, dywersyfikację kanałów sprzedaży i monitorowanie obłożenia.

RYZYKA ZWIĄZANE Z OBSZAREM POŚREDNICTWA KREDYTOWEGO

Grupa rozpoznaje ryzyka w obszarze pośrednictwa kredytowego, w szczególności w zakresie możliwości rozwiązania umów o współpracę przez banki, nieprawidłowej realizacji zadań wynikających z przepisów oraz wytycznych organów kontrolnych. Dodatkowo Grupa definiuje ryzyka nieakceptowalnego stanu prawnego inwestycji uniemożliwiającego jej kredytowanie oraz realizacji obowiązków w sposób nieetyczny i niezgodny z

przepisami i postanowieniami umownymi. W ramach działań mitygujących, Grupa monitoruje zmiany w przepisach, stany prawne nieruchomości oraz nadzoruje realizację procesów, w zgodzie z ustalanymi wewnętrznie standardami i politykami.

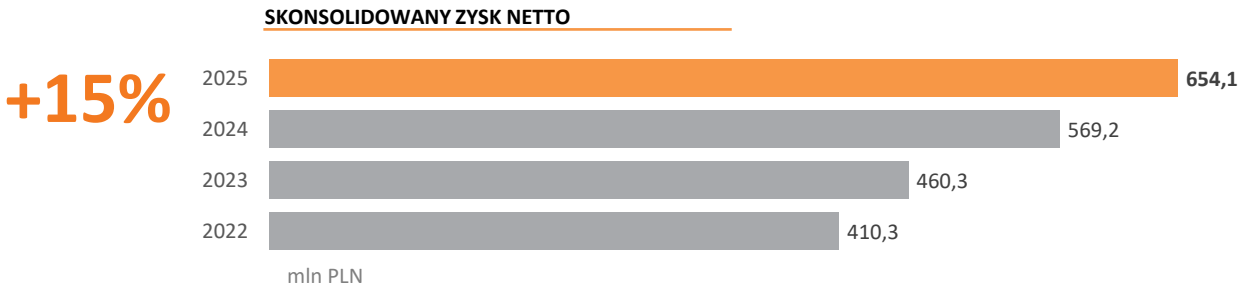
RYZYKA ZWIĄZANE Z RAPORTOWANIEM ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU (ESG)

Zarządzanie ryzykiem ESG jest integralną częścią całego procesu zarządzania ryzykiem. Poszczególne ryzyka z obszaru ESG są kwalifikowane do głównych ryzyk biznesowych. Obszar zarządzania ryzykiem ESG w Grupie wspierany jest przez Zespół raportowania niefinansowego, a działania mitygujące realizowane są w zgodzie z Procedurą raportowania niefinansowego i zrównoważonego rozwoju.

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.



Rok 2025 pod wieloma względami okazał się rekordowy dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. W ostatnich latach Grupa sukcesywnie poprawiała swoje wyniki finansowe oraz operacyjne przy jednoczesnym utrzymywaniu wysokiej rentowności. Efektywna polityka sprzedażowa, terminowa realizacja inwestycji mieszkaniowych oraz wysokiej jakości projekty pozwoliły uzyskać skonsolidowane przychody ze sprzedaży na poziomie 3 256 mln zł (wzrost 3% r/r), przy jednoczesnym wzroście zysku brutto ze sprzedaży o 10%, który osiągnął wartość 1 121 mln zł.

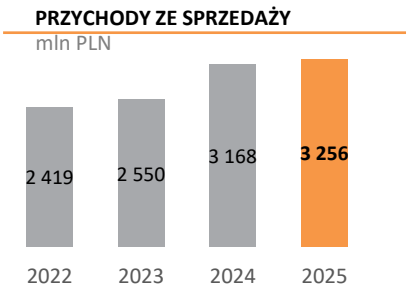
Do wzrostu zysku brutto ze sprzedaży oraz wzrostu rentowności brutto ze sprzedaży, w największym stopniu przyczynił się 7-procentowy wzrost wartości przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych przy jednoczesnym zmniejszeniu udziału przychodów ze sprzedaży usług (głównie usług budowlanych związanych z realizowanym projektem dla nabywcy instytucjonalnego PRS) i zmniejszonym udziale przychodów ze sprzedaży towarów (gruntów).

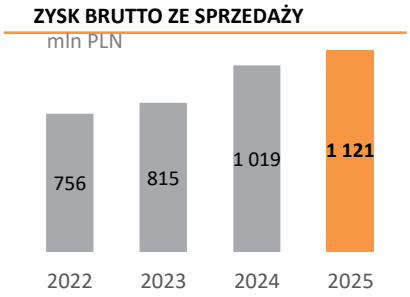
Miniony rok charakteryzował się stabilnymi kosztami budowy oraz niesłabnącym popytem na inwestycje w naszej Grupie, co umożliwiło nam osiągnięcie rekordowo wysokich wyników sprzedaży, które jednocześnie są najlepszymi rocznymi rezultatami kiedykolwiek zaraportowanymi przez dewelopera na polskim rynku w segmencie detalicznym. Pozwoliło to na kontynuowanie strategii maksymalizacji marży oraz na umocnienie kluczowych, zaprezentowanych niżej wskaźników finansowych. Dobre wyniki mają odzwierciedlenie we wzroście rentowności brutto, która zwiększyła się do poziomu 34,4%, tj. o 2,2 p.p. w porównaniu z 2024 rokiem.

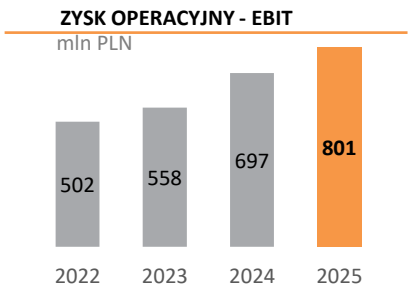
W 2025 roku Grupa zdecydowanie zwiększyła skalę realizowanych inwestycji i osiągnęła rekordową sprzedaż, wynoszącą 4 448 lokali, co stanowiło wzrost o 4% w stosunku do poprzedniego rekordu osiągniętego w ubiegłym roku. W 2025 roku działalność Grupy dynamicznie rosła na wszystkich rynkach, na których jesteśmy obecni, co znajduje swoje odzwierciedlenie zarówno w wynikach finansowych jak i operacyjnych, a także stanowi pewną dźwignię, dzięki której jesteśmy w stanie w dalszym ciągu skalować naszą działalność.

Zysk z działalności operacyjnej Grupy w 2025 roku wyniósł 801 mln zł, tj. był o 15% wyższy niż rok wcześniej. Grupa konsekwentnie koncentruje się na efektywności zarządzania, co przełożyło się na wzrost marży zysku z działalności operacyjnej do poziomu 24,6% tj. o 2,6 p.p. w porównaniu z rokiem 2024. W ocenie Zarządu Spółki, poziom ten jest bardzo satysfakcjonujący i potwierdza skuteczność modelu biznesowego Grupy.

W minionym roku Grupa wypracowała rekordowy skonsolidowany zysk netto na poziomie 654,1 mln zł, tj. 25,36 zł na jedną akcję. Stanowi to efekt rekordowych - opisanych powyżej - wyników z działalności operacyjnej, przy jednoczesnym zachowaniu konserwatywnej







polityki w zakresie tworzenia odpowiednich rezerw kosztowych. Zarząd Spółki pragnie jednocześnie odnotować, że ten rekordowy wynik, idzie w parze z bardzo wysokim potencjałem sprzedaży do rozpoznania, wyrażającym się w zawartych z klientami umowami sprzedaży lokali, które zostaną im przekazane w kolejnych okresach obrachunkowych.

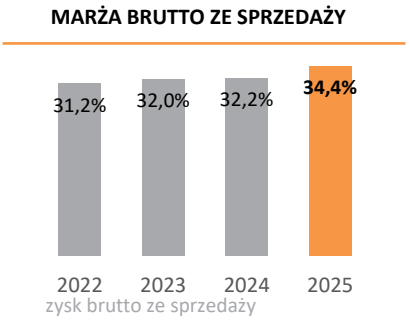
W ocenie Zarządu Spółki wyniki finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2025 roku były bardzo dobre i stanowiły efekt sprawnego zarządzania działalnością poszczególnych spółek Grupy oraz realizowanymi przez nie projektami deweloperskimi, a także umiejętnego wykorzystania możliwości stwarzanych przez otoczenie gospodarcze.

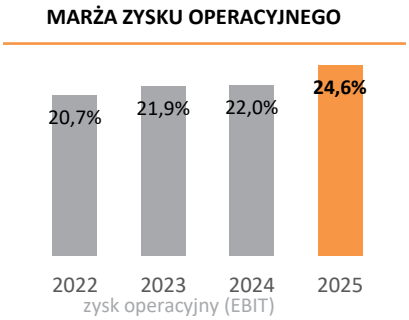
Sukcesywny wzrost zysków Grupy przy relatywnie niewielkim stałym wzroście poziomu kapitału własnego, (pomimo wypłat w formie dywidendy znacznej części skonsolidowanego zysku za lata 2012-2024 oraz wypłacie w grudniu 2025 r. kolejnej, trzeciej w historii dywidendy zaliczkowej za bieżący rok obrachunkowy w wysokości 181 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 2025 wyniósł 38,4%, co stanowi kolejne potwierdzenie efektywności działalności Grupy oraz jej zdolności do trafnej interpretacji sygnałów płynących z rynku.

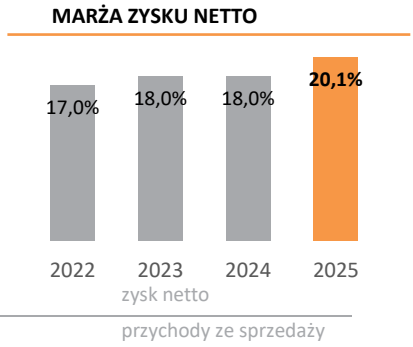
Zwrot z aktywów utrzymał się na poziomie 12,4%. W ocenie Zarządu Spółki, jest to bardzo dobry wynik. Aktywa Grupy rosną proporcjonalnie do jej wyników i skali prowadzonej działalności, głównie ze względu na wzrost stanu zapasów (+18% r/r), które stanowią o potencjale przyszłych wyników. Na zapasy Grupy w znacznej mierze składają się nieruchomości oraz nakłady na prace projektowe i budowlane, poniesione na lokale sprzedane (zakontraktowane), a jeszcze nie przekazane nabywcom, a co się z tym wiąże – nie rozpoznane jeszcze jako przychód ze sprzedaży w rachunku zysków i strat.

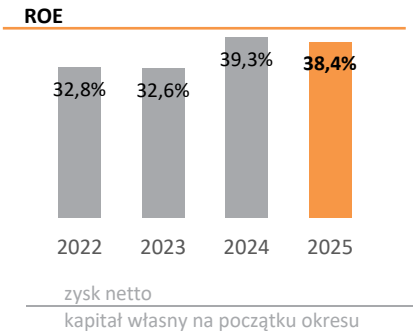
Miniony rok przyniósł lekkie ożywienie popytu w porównaniu z 2024 rokiem. Złożyły się na to głównie obniżki stóp procentowych – w skali całego roku RPP sześciokrotnie obniżała ich poziom, łącznie o 1,75 pkt proc. W połączeniu z rosnącymi wynagrodzeniami wyraźnie poprawiło to zdolność kredytową klientów i przełożyło się na duży ruch w biurach sprzedaży. Był to również pierwszy okres funkcjonowania rynku w warunkach tzw. ustawy o jawności cen mieszkań. Nowe regulacje wymusiły zmiany w podejściu do sprzedaży oraz komunikacji marketingowej u wielu mniejszych deweloperów co w rezultacie może sprzyjać procesom konsolidacyjnym w naszej branży.

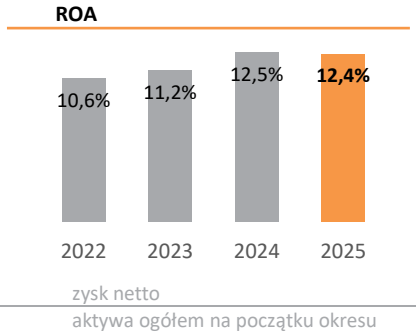
W tych warunkach Grupa Dom Development osiągnęła rekordowy wynik sprzedaży na poziomie 4 448 lokali netto, co jest najwyższym wynikiem w całej 30-letniej historii Grupy i jednocześnie najlepszym wynikiem w deweloperskim segmencie detalicznym na polskim rynku. Potwierdza to wysoką atrakcyjność i różnorodność naszej oferty, a także jej bardzo dobre dopasowanie zarówno do potrzeb klientów korzystających z finansowania kredytowego, jak i nabywców kupujących mieszkania za gotówkę. Wynik ten potwierdza naszą ugruntowaną pozycję na rynku mieszkaniowym, a wiarygodność, transparentność oraz dobra reputacja Grupy mogły stanowić istotny czynnik decydujący przy wyborze Dom Development.

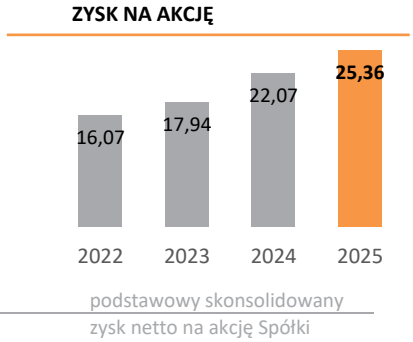












2.1.2 WYNIKI FINANSOWE DOM DEVELOPMENT S.A.

WYNIKI FINANSOWE I RENTOWNOŚĆ DOM DEVELOPMENT S.A.	2025	2024	Zmiana r/r
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Przychody ze sprzedaży	1 608 862	1 782 984	(9,8) %
Zysk brutto ze sprzedaży	517 918	501 069	3,4%
Zysk operacyjny - EBIT	334 223	314 284	6,3%
Zysk netto	580 809	419 020	38,6%
Zysk netto na akcję - podstawowy	**22,51**	**16,25**	**38,5%**
WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI			
Marża brutto ze sprzedaży	32,2%	28,1%	4,1 p.p.
Marża zysku operacyjnego	20,8%	17,6%	3,2 p.p.
Marża netto	36,1%	23,5%	12,6 p.p.
ROE (zwrot z kapitałów własnych)	39,5%	30,6%	8,9 p.p.
ROA (zwrot z aktywów)	16,4%	12,7%	3,7 p.p.

W ocenie Zarządu Spółki wyniki finansowe Dom Development S.A. w 2025 roku były badzo dobre. Odnotowany spadek przychodów ze sprzedaży o 9,8%, to w znacznej mierze mniejsze przychody ze sprzedaży usług (w związku z zakończeniem projektu budowlanego na rzecz inwestora instytucjonalnego z segmentu PRS (Private Rental Sector))) oraz przychodów ze sprzedaży towarów (gruntów). W 2025 roku Spółka przekazała klientom detalicznym 1 915 lokali (spadek o 3% r/r), co przełożyło się na zmniejszenie przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych o 4%. Jednocześnie Spółka znacznie zwiększyła rentowność sprzedaży, która w minionym roku wyniosła 32,2% wobec również wysokiej rentowności rok wcześniej wynoszącej 28,1%, co tylko potwierdza ugruntowaną pozycję Dom Development S.A. w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie.

Rok 2025 był dla Spółki kolejnym okresem 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.).

Dzięki udanej ekspansji Grupa w ubiegłym roku osiągnęła dalszy wzrost skali działalności na rynkach lokalnych. Ilość sprzedanych lokali w 2025 roku osiągnęła rekordowy poziom 4 448 lokali i była większa o 4% r/r. Dywidendy otrzymane od podmiotów zależnych (zarówno spółek deweloperskich jak i spółek prowadzących działalność komplementarną, czyli budowlaną oraz pośrednictwa kredytowego) na przestrzeni 2025 roku wzrosły niemal dwukrotnie do poziomu 300 mln zł.
Pozycja lidera na stołecznym rynku oraz udana geograficzna dywersyfikacja działalności, poprzez rozwój w pozostałych głównych aglomeracjach Polski, pozwoliły Spółce zwiększyć wynik netto o 38,6% r/r do poziomu 581 mln zł w 2025 roku. Rentowność netto Spółki w tym okresie odnotowała bardzo wysoki poziom równy 36,1%.

2.2 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI I GRUPY

Sytuacja majątkowa Spółki i jej Grupy w 2025 roku była bardzo dobra i niezmiennie pozytywnie wyróżniała ją na tle sektora. Suma bilansowa Grupy wzrosła na przestrzeni minionego roku o 13% tj. do poziomu 5 981 mln zł, wobec 5 289 mln zł na dzień 31 grudnia 2024 roku.

AKTYWA

W strukturze aktywów Grupy, podobnie jak w poprzednich latach, dominowały aktywa obrotowe, o wartości 5 729 mln zł według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku. Udział aktywów trwałych wyniósł zaledwie 4% sumy bilansowej. Stan gotówki rozumianej jako środki pieniężne i ich ekwiwalenty powiększone o środki na otwartych rachunkach powierniczych utrzymywał się na bardzo wysokim poziomie 522 mln zł, gwarantując Grupie elastyczność w reagowaniu na zmiany w otoczeniu rynkowym.

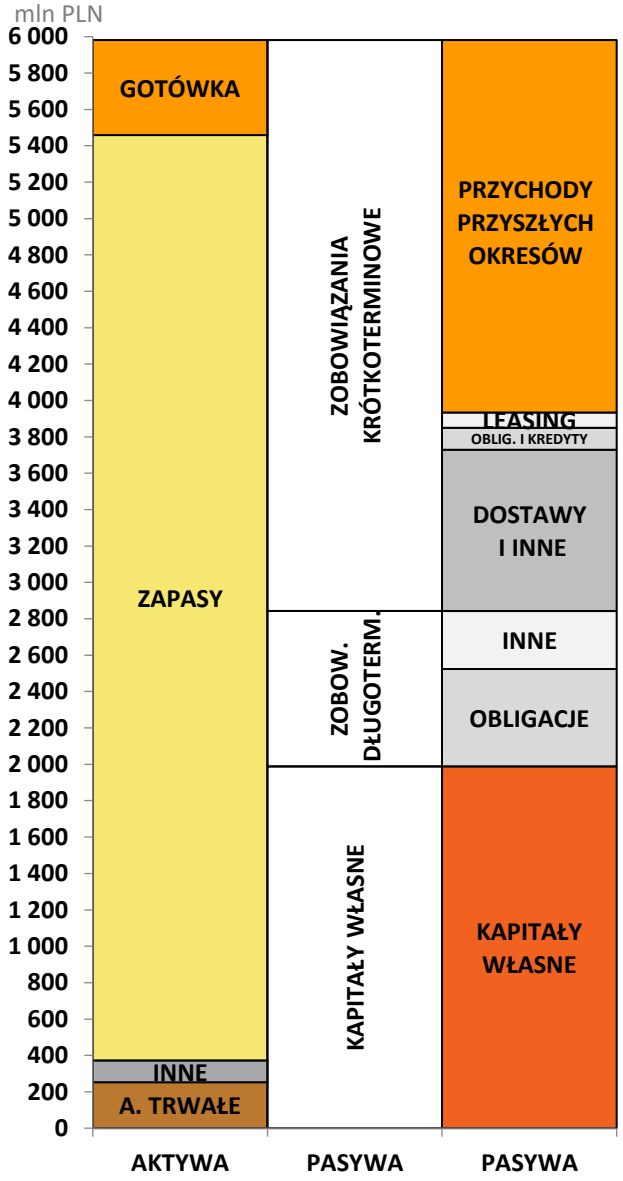
Wartość środków na mieszkaniowych rachunkach powierniczych spółek z Grupy była relatywnie wysoka i na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła 253 mln zł wobec 217 mln zł rok wcześniej. Wysoki poziom tych środków wynika z bardzo restrykcyjnych wymagań dotyczących momentu zwalniania tych środków z rachunków powierniczych na rachunek bieżący dewelopera, a wzrost odnotowany w 2025 roku jest w głównej mierze wynikiem zwiększonego wolumenu sprzedaży. Jednakże ciągle niewielki udział tych środków w relacji do wartości sprzedaży zafakturowanej ujętej w pozycji pasywów *„przychody przyszłych okresów”* (ok. 12% na koniec 2025 i 2024 roku), świadczy zarówno o dużej sprawności operacyjnej spółek z Grupy jak i o terminowej realizacji budów, gdyż uwalnianie środków z otwartych deweloperskich rachunków powierniczych następuje proporcjonalnie do zaawansowania budowy, po osiągnięciu określonych etapów jej realizacji.

Niezmiennie, kluczową pozycją w aktywach Grupy są zapasy, których udział w sumie bilansowej wynosił 85%, a ich wartość na przestrzeni 2025 roku wzrosła o 18% do poziomu 5 087 mln zł. Na tę pozycję bilansu składają się przede wszystkim projekty w budowie i grunty inwestycyjne zakupione pod przyszłe projekty o łącznej wartości 4 421 mln zł.

PASYWA

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. zakończyła 2025 rok z kapitałami własnymi na poziomie 1 988 mln zł, tj. o 17% wyższymi niż na dzień 31 grudnia 2024 roku. Na zmianę stanu kapitałów własnych w przeważającym stopniu miał wpływ odniesiony zysk netto w kwocie 654 mln zł, jak również dokonana w 2025 roku wypłata pozostałej części dywidendy z zysku za 2024 rok w kwocie 181 mln zł oraz wypłaconej w grudniu 2025 roku dywidendy zaliczkowej z zysku za rok 2025 w kwocie 181 mln zł.

STRUKTURA BILANSU GRUPY NA 31 GRUDNIA 2025 R.



WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO BILANSU GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	31.12.2025	Udział w sumie bilansowej	31.12.2024	Zmiana r/r
Aktywa trwałe razem	**252 740**	**4%**	**207 508**	**22%**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	5 087 117	85%	4 301 204	18%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	101 349	2%	109 740	(8) %
Pozostałe aktywa obrotowe i pożyczki udzielone	8 080	<1%	28 978	(72) %
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 815	<1%	50 118	(92) %
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	528 241	9%	590 970	(11) %
Aktywa obrotowe razem	**5 728 602**	**96%**	**5 081 010**	**13%**
AKTYWA RAZEM	**5 981 342**	**100%**	**5 288 518**	**13%**
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 798	<1%	25 798	0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	276 458	5%	276 458	0%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 686 022	28%	1 399 406	20%
Kapitał własny razem	**1 988 278**	**33%**	**1 701 662**	**17%**
Udziały mniejszości	127	<1%	174	(27) %
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	**1 988 405**	**33%**	**1 701 836**	**17%**
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	854 643	14%	766 357	12%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	3 138 294	52%	2 820 325	11%
Zobowiązania razem	**3 992 937**	**67%**	**3 586 682**	**11%**
Kapitał własny i zobowiązania razem	**5 981 342**	**100%**	**5 288 518**	**13%**

Łączna wartość zobowiązań Grupy na koniec 2025 roku wyniosła 3 993 mln zł, z czego 2 047 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 2025 roku, na krótkoterminowe zobowiązania odsetkowe Grupy składały się obligacje o wartości 110 mln zł oraz kredyty o wartości 10 mln zł. Pozostałe zadłużenie odsetkowe Grupy o wartości 578 mln zł, miało charakter długoterminowy i składało się na nie zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji o wartości 535 mln zł oraz kredytów o wartości 43 mln zł o rozłożonych w czasie terminach zapadalności, sięgających 2030 roku. Łączna wartość zadłużenia odsetkowego Grupy na koniec ubiegłego roku wynosiła 698 mln zł. Szczególną uwagę należy zwrócić na fakt posiadania dostępnych w Grupie środków finansowych na rekordowo wysokim poziomie ponad 1,2 mld zł, tj. 522 mln zł gotówki oraz 717 mln zł niewykorzystanych lini kredytowych.

Dominującą pozycją w strukturze zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku były krótkoterminowe zobowiązania z tytułu przychodów przyszłych okresów. Mimo rekordowych przychodów ze sprzedaży rozpoznanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy za 2025 rok, wartość przychodów przyszłych okresów na koniec 2025 roku zwiększyła się o 173 mln zł w porównaniu z końcem roku poprzedniego. Stan ten potwierdza efektywne wykorzystanie koniunktury rynkowej przez spółki Grupy, które niezmiennie realizują politykę maksymalizacji marży ze sprzedaży, a tym samym 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 zapewnienie przez Zarząd Spółki bardzo komfortowej sytuacji finansowej i płynnościowej całej Grupy. Stan ten jest efektem szeregu 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 wspomnianych działań i decyzji należy również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji, w tym decyzje dotyczące momentu rozpoczęcia poszczególnych osiedli oraz struktury oferowanego do sprzedaży asortymentu, odpowiadającego oczekiwaniom rynku, a także strategia zakupu nowych nieruchomości. Sytuacja płynnościowa, 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. w dalszym ciągu utrzymywała bardzo wysoką płynność. Wskaźnik bieżący płynności na koniec 2025 roku był bardzo wysoki i wynosił 5,25.

Zarówno szybki jak i natychmiastowy wskaźnik płynności uległy obniżeniu, głównie za sprawą istotnego zmniejszenia należności z tytułu podatku CIT przy jednoczesnym wzroście zobowiązań z tego tytułu, a także nieco mniejszemu poziomowi utrzymywanych przez Grupę środków pieniężnych. Obydwa te czynniki, będące wynikiem racjonalnej gospodarki zasobami Grupy należy uznać za zmiany pozytywne, a wskaźniki płynności za utrzymane na satysfakcjonującym i bezpiecznym poziomie potwierdzającym dobrą płynność Grupy.

Ta korzystna sytuacja płynnościowa w połączeniu z rekordowo wysokim dostępnym finansowaniem zewnętrznym w postaci posiadanych, niewykorzystanych linii kredytowych oraz środków pieniężnych (1,2 mld zł), w warunkach niezbyt stabilnego otoczenia rynkowego stanowi kluczową przewagę konkurencyjną, zarówno w oczach klientów, Kontrahentów, inwestorów i instytucji finansowych.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY	FORMUŁA	31.12.2025	31.12.2024
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	5,25	5,37
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,59	0,82
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne/ zobowiązania krótkoterminowe*)	0,25	0,38

*) 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 2025 roku, miały wartości bardzo zbliżone do stanu na koniec 2024 roku. Odzwierciedlają one niezmienne i 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 wyjątkowo niskiego, rzadko spotykanego poziomu 1,9% do ciągle niskiego, komfortowego poziomu 8,8%. Na strukturę zadłużenia Grupy wpływ miały przede wszystkim wyemitowane obligacje o łącznej wartości 645 mln zł, w tym emisja z maja 2025 roku pięcioletnich obligacji o wartości 135 mln zł. Kolejna nieznaczna zmiana dotyczyła wskaźnika zadłużenia kapitału własnego, który spadł z poziomu 210,8% do 200,8% w roku 2025.

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

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY	FORMUŁA	31.12.2025	31.12.2024
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	33,2%	32,2%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	200,8%	210,8%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	66,8%	67,8%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	35,1%	35,8%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	8,8%	1,9%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

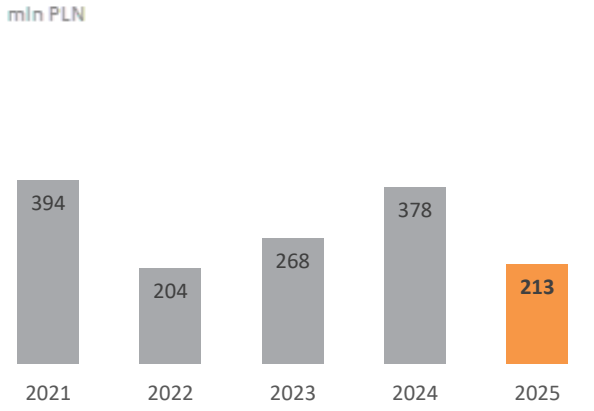
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE

W 2025 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wygenerowała 213 mln zł przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej mimo zachowania stabilnego wzrostu nakładów na realizowane i przyszłe inwestycje deweloperskie, dostosowane do aktualnej i prognozowanej sytuacji rynkowej. W ocenie Zarządu Spółki jest to wynik bardzo dobry, świadczący o zdrowym i dojrzałym modelu biznesowym Grupy. Zmniejszenie tej pozycji przepływów, w porównaniu do 2024 roku, wynika w głównej mierze ze zwiększonych

nakładów na prowadzone projekty deweloperskie, a także na nabycia gruntów, w tym nabycie spółki (obecnie działającej pod nazwą Dom Development Myśliborska Sp. z o.o.) sklasyfikowanej jako nabycie aktywów – czyli w tym przypadku gruntów. Całkowity wydatek z tego tytułu wyniósł 114 mln zł. Cena gruntów w porównaniu do innych kosztów ciągle się zwiększa, a wzrost tych wydatków można zaobserwować również w zmianie stanu zapasów, których wartość bilansowa wzrosła w 2025 roku o 778 mln zł. Stanowi to efekt wzrostu działalności Grupy, której ilość sprzedaży w minionym roku wzrosła o 4% r/r. Z drugiej strony wypływ gotówki związany z prowadzonymi projektami deweloperskimi jest równoważony poprzez wysokie wpływy od klientów, pozyskiwane dzięki planowej i terminowej realizacji projektów deweloperskich. Było to możliwe dzięki rekordowej ilości sprzedanych lokali w 2025 roku. Należy ponadto zauważyć, że w 2025 roku saldo bilansowe przychodów przyszłych okresów i rozliczeń międzyokresowych wzrosło o 160 mln zł.

Na poziomie działalności inwestycyjnej w 2025 roku Grupa odnotowała wypływ gotówki netto w wysokości 28 mln zł, co było związane głównie z nakładami na wartości niematerialne (głównie software) i rzeczowe aktywa trwałe. W 2025 roku Grupa wykazała znaczny

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ



wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 277 mln zł, wynikający przede wszystkim z wypłaty pozostałej części dywidendy z zysku za 2024 rok oraz dywidendy zaliczkowej za 2025 rok w łącznej kwocie 363 mln zł. Jednocześnie zwiększone zostało zadłużenie z tytułu obligacji o 35 mln zł i z tytułu kredytów o 53 mln zł.

Łącznie, w 2025 roku stan skonsolidowanych środków pieniężnych Grupy zmniejszył się o 92 mln zł do poziomu 269 mln zł.

2.2.1 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI

WYBRANE DANE Z BILANSU DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	31.12.2025	Udział w sumie bilansowej	31.12.2024	Zmiana r/r
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	466 594	12%	449 328	4%
Pożyczki udzielone długoterminowe	580 296	15%	154 500	276%
Inne aktywa trwałe	87 058	2%	56 153	55%
Aktywa trwałe razem	**1 133 948**	**29%**	**659 981**	**72%**
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2 446 584	63%	2 124 970	15%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	52 702	1%	56 472	(7) %
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	0%	48 425	n/d
Pozostałe aktywa obrotowe	10 179	<1%	22 525	(55) %
Pożyczki udzielone	-	0%	360 750	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	216 670	6%	272 189	(20) %
Aktywa obrotowe razem	**2 726 135**	**71%**	**2 885 331**	**(6) %**
AKTYWA RAZEM	**3 860 083**	**100%**	**3 545 312**	**9%**
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 798	1%	25 798	0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	276 458	7%	276 458	0%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 381 311	36%	1 168 068	18%
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	**1 683 567**	**44%**	**1 470 324**	**15%**

Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	610 311	16%	580 095	5%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 566 205	41%	1 494 893	5%
Zobowiązania razem	**2 176 516**	**56%**	**2 074 988**	**5%**
Kapitał własny i zobowiązania razem	**3 860 083**	**100%**	**3 545 312**	**9%**

Suma bilansowa Spółki wzrosła na przestrzeni 2025 roku o 9% do wartości 3 860 mln zł. Większość aktywów Spółki stanowiły zapasy, których wartość na koniec 2025 roku wyniosła 2 447 mln zł i kształtowała się na poziomie 15% wyższym w stosunku do roku porównawczego. Pożyczki (udzielone wyłącznie do spółek zależnych) w roku 2025 zwiększyły się o 13% i wyniosły 580 mln zł.

Struktura pasywów Spółki pozostała na zbliżonym poziomie w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku. Kapitały własne, stanowiące 44% sumy bilansowej, pomimo wypłaty pozostałej części dywidendy za rok 2024 (w kwocie 181 mln zł) oraz dywidendy zaliczkowej za rok 2025 (w kwocie 181 mln zł) na dzień 31 grudnia 2025 wzrosły do poziomu 1 684 mln zł. Zobowiązania długoterminowe Spółki oscylowały na poziomie 610 mln zł i w stosunku do poprzedniego roku wzrosły o 5%. W ich skład wchodziły przede wszystkim wyemitowane przez Spółkę obligacje o wartości 535 mln zł. Zobowiązania krótkoterminowe były na poziomie zbliżonym do 2024 roku i wyniosły 1 566 mln zł. Suma wyemitowanych przez Spółkę obligacji na koniec 2025 roku wzrosła w porównaniu z końcem roku poprzedniego o 35 mln zł.

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

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI	FORMUŁA	31.12.2025	31.12.2024
Bieżący (current ratio)	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	4,13	4,55
Szybki (quick ratio)	(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,42	1,20
Natychmiastowy (cash ratio)	środki pieniężne/ zobowiązania krótkoterminowe*)	0,10	0,20

*) Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI	FORMUŁA	31.12.2025	31.12.2024
Pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny / aktywa ogółem	43,6%	41,5%
Zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem / kapitał własny	129,3%	141,1%
Ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	56,4%	58,5%
Zadłużenia odsetkowego	zobowiązania odsetkowe / kapitały własne	38,9%	41,5%
Zadłużenia odsetkowego netto	(zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne	26,4%	23,9%

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

Wszystkie prezentowane powyżej wskaźniki zadłużenia oraz bieżący wskaźnik płynności utrzymują się na dobrym, bezpiecznym poziomie, nadzorowanym i zarządzanym przez kierownictwo Spółki.
Zarówno szybki wskaźnik płynności oraz natychmiastowy wskaźnik płynności istotnie zmniejszyły swoją wartość, głównie za sprawą należności z tytułu udzielonych pożyczek (do spółek zależnych), dla których umowy zostały przedłużone i na koniec 2025 roku mają one charakter długoterminowy. Dodatkowo, w miejsce należności z tytułu podatku CIT wykazanych na koniec 2024 roku, Spółka wykazała zobowiązania z tego tytułu na koniec 2025 roku a także zmniejszeniu uległ poziom utrzymywanych przez Spółkę środków pieniężnych. Wszystkie te czynniki, będące efektem racjonalnego i planowanego zarządzania zasobami Spółki, należy uznać za zmiany pozytywne, a wskaźniki płynności - za utrzymane na satysfakcjonującym i bezpiecznym poziomie, co potwierdza dobrą kondycję płynnościową Grupy. Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku posiada dostępne, niewykorzystane linie kredytowe w wysokości 717 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 2025 roku. Zarząd Spółki zdołał pogodzić wypłatę zaliczkowej dywidendy w kwocie 181 mln zł z utrzymaniem wysokiego stanu gotówki i niewielkim zadłużeniem odsetkowym netto. Na dzień 31 grudnia 2025 roku Dom Development S.A. (i jej Grupa) posiada znaczne zasoby finansowe oraz cieszy się bardzo dobrą opinią wśród banków i obligatariuszy, co przekłada się na wysoką dostępność atrakcyjnego finansowania zewnętrznego zarówno w postaci długoterminowych obligacji oraz kredytów.

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 pozostałych 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 2025 roku osiągnął poziom blisko 19 tysięcy lokali, co umożliwia około 4-letnią sprzedaż.

W 2025 roku Spółka zakończyła ostatni etap rozpoczętej dwa lata wcześniej budowy osiedla mieszkaniowego (397 lokali) dla profesjonalnego inwestora instytucjonalnego z segmentu PRS (Private Rental Sector – najem instytucjonalny). Budowa realizowana była na gruncie, który Spółka sprzedała temu inwestorowi w 2022 roku. W 2024 roku zostało przekazanych tam 300 lokali a pozostałe 97 lokali przekazanych zostało na początku 2025 roku.

W 2025 roku, wraz ze wzrostem działalności operacyjnej Grupy, 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 20 lutego 2025 roku, pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. i Dom Development S.A., został zawarty aneks do umowy o kredyt złotowy w rachunku bankowym z dnia 15 listopada 2023 roku. W wyniku podpisanego aneksu, zwiększeniu uległa wysokość kwoty limitu kredytowego, która obecnie wynosi 75 mln zł., a okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 14 listopada 2027 roku.

25 czerwca 2025 roku pomiędzy PKO Bank Polski S.A. oraz Dom Development S.A. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 27 lipca 2015 roku, z późniejszymi zmianami. Na podstawie tego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 26 lutego 2029 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 300 mln zł. Na podstawie ww. umowy z

bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 300 mln zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 50 mln zł.

W dniu 27 czerwca 2025 roku pomiędzy mBank S.A., Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Euro Styl S.A. został zawarty aneks do umowy ramowej „Umbrella Wieloproduktowa". W wyniku podpisanego aneksu, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony do 29 stycznia 2029 roku oraz zwiększeniu uległa kwota limitu kredytowego, która obecnie wynosi 250 mln zł. Aktualnie na podstawie ww. umowy z bankiem, Dom Development S.A. może korzystać z kwoty limitu kredytowego do wysokości 250 mln zł, Dom Development Wrocław Sp. z o.o. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 60 mln zł, Euro Styl S.A. może korzystać z części tego limitu kredytowego do wysokości 100 mln zł.

W dniu 28 listopada 2025 roku oraz w dniu 23 grudnia 2025 roku, pomiędzy VeloBank S.A. i Dom Development S.A, zostały zawarte aneksy do umowy o kredyt obrotowy odnawialny z dnia 21 grudnia 2023 roku. W wyniku podpisanych aneksów, okres dostępności limitu kredytowego został wydłużony odpowiednio do 30 grudnia 2025 roku i 30 stycznia 2026 roku.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa zaciągnęła kredyty w łącznej wysokości 53 mln zł. Saldo nie wykorzystanych, dostępnych lini kredytowych na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiło 717 mln zł.

Szczegółowe informacje dotyczące kredytów zaprezentowane są w nocie 7.18 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2025.

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 14 kwietnia 2025 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 12 maja 2025 roku Dom Development S.A. dokonała przedterminowego wykupu w celu umorzenia 663 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDET4250925 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i terminie wykupu przypadającym na 25 września 2025 roku. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji to 663 tys. zł. Cena odkupu jednej obligacji wyniosła 669,58 zł. Łączna cena wykupu ww. obligacji wyniosła 670 tys. zł.

- Emisja obligacji

W dniu 16 maja 2025 roku Spółka wyemitowała 135 000 sztuk niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii DOMDEM1160530 o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 135 mln zł z datą wykupu przypadającą na dzień 16 maja 2030 roku. Wartość emisyjna odpowiada wartości nominalnej obligacji. Oprocentowanie obligacji serii DOMDEM1160530 ustalone zostało w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 1,40%. Odsetki od obligacji wypłacane będą w okresach półrocznych. Cel emisji nie został określony, zaś wpływy z emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki.

- Wykup obligacji w terminie

W dniu 25 września 2025 roku Spółka dokonała, przypadającego na tę datę, wykupu 99 337 obligacji na okaziciela serii DOMDET4250925 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 99 337 tys. zł.

Na dzień 31.12.2025 Spółka prezentuje wartość wyemitowanych obligacji jako część długoterminową w wysokości 535 mln zł oraz część krótkoterminową w wysokości 110 mln zł.

Szczegółowe informacje dotyczące zakończenia dotychczasowego programu emisji obligacji oraz ustanowienia nowego programu emisji obligacji a także wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez spółki wchodzące w skład Grupy obligacji zaprezentowane są w nocie 7.19 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2025.

2.4.3 ZACIĄGNIĘTE I WYPOWIEDZIANE UMOWY DOTYCZĄCE POŻYCZEK

W 2025 roku spółki wchodzące w skład Grupy nie zaciągały ani nie wypowiedziały umów pożyczek z podmiotami spoza Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka nie posiadała żadnych zaciągniętych pożyczek. W 2025 roku Spółka nie zaciągała i nie spłacała żadnych pożyczek.

2.4.4 UDZIELONE POŻYCZKI

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY W 2025 ROKU

PODMIOT OTRZYMUJĄCY	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	KWOTA POŻYCZKI WEDŁUG UMOWY (tys. zł)	OPROCENTOWANIE
POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ DOM DEVELOPMENT S.A.				
Dom Development Myśliborska Sp. z o.o. (dawniej GH DEVELOPMENT 9 Sp. z o.o.) *	09.04.2025	31.12.2030	100 000	WIBOR 12M + 2%
POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ EURO STYL S.A.				
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	22.01.2025	30.11.2026	300	WIBOR 6M+2,3%
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	24.01.2025	30.11.2026	300	WIBOR 6M+2,3%
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	11.02.2025	30.11.2026	300	WIBOR 6M+2,3%
Euro Styl Montownia Sp. z o.o.	15.04.2025	30.11.2026	700	WIBOR 6M+2,3%
GGI Dolne Miasto Sp. z .o.o.	29.09.2025	30.11.2030	1 800	WIBOR 6M+2,3%
GGI Dolne Miasto Sp. z .o.o.	19.12.2025	28.02.2027	6 500	WIBOR 6M+2,3%
Doki V Sp. z o.o.	25.02.2025	31.12.2029	1 800	WIBOR 6M+2,5%
Bysewska Sp. z o.o.	04.04.2025	04.04.2030	2 000	WIBOR 6M+2,5%

* Dom Development S.A. wstąpiła w miejsce GH INTERNATIONAL INVESTMENTS 2 NV na mocy umowy subrogacji z dnia 15 grudnia 2025 r. jako pożyczkodawca.

Informacja o pożyczkach udzielonych w 2025 roku przez spółki wchodzące w skład Grupy została zaprezentowana w tabeli powyżej.

2.4.5 UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA

PORĘCZENIA OTRZYMANE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY W 2025 ROKU

PODMIOT OTRZYMUJĄCY	KWOTA PORĘCZENIA (tys. zł)
EURO STYL S.A.	13 150

PORĘCZENIA UDZIELONE PRZEZ SPÓŁKI Z GRUPY W 2025 ROKU Z TYT. UMÓW HANDLOWYCH

PODMIOT UDZIELAJĄCY	KWOTA PORĘCZENIA (tys. zł)
DOM DEVELOPMENT KRAKÓW SP. Z O.O.	5 289
EURO STYL S.A.	54 940

Informacja o poręczeniach udzielonych i otrzymanych w 2025 roku przez spółki wchodzące w skład Grupy została zaprezentowana w tabeli powyżej.

2.4.6 UDZIELONE I OTRZYMANE GWARANCJE

GWARANCJE UDZIELONE W 2025 ROKU NA ZLECENIE SPÓŁEK Z GRUPY Z TYT. UMÓW HANDLOWYCH

PODMIOT UDZIELAJĄCY	RODZAJ GWARANCJI	KWOTA GWARANTOWANA (tys. zł)
Dom Development S.A.	Bankowa	10 256
Dom Development Kraków Sp. z o.o.	Bankowa	480

GWARANCJE OTRZYMANE W 2025 ROKU PRZEZ SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY		
PODMIOT OTRZYMUJĄCY	**RODZAJ GWARANCJI**	**KWOTA GWARANTOWANA (tys. zł)**
Dom Development S.A.	Bankowa	8 058
Dom Construction Sp. z o.o.	Bankowa	10 049
Dom Construction Sp. z o.o.	Ubezpieczeniowa	116

2.4.7 ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE

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

2.5 WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W 2025 roku Spółka nie wyemitowała żadnych akcji zwykłych na okaziciela.

W 2025 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 135 mln zł.

Informacje na temat tej emisji zawarte są w nocie 2.4.2. niniejszego sprawozdania. Środki z emisji obligacji posłużyły finansowaniu bieżącej działalności Spółki.

2.6 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiony został w nocie 7.43 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

2.7 UMOWY ZNACZĄCE DLA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY

W roku obrotowym 2025 spółki wchodzące w skład Grupy nie zawarły żadnych znaczących umów z podmiotami spoza Grupy.

2.8 UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI

W roku obrotowym 2025 spółki wchodzące w skład Grupy nie zawarły żadnych znaczących umów o współpracy lub kooperacji. W Grupie funkcjonują dwie, opisane niżej, istotne umowy o współpracy, na mocy których powstały i funkcjonują dwie spółki, wspólne przedsięwzięcia, realizowane z partnerami biznesowymi spoza Grupy.

- BYSEWSKA Sp. z o.o.

W dniu 2 lipca 2024 roku spółka Euro Styl S.A. podpisała ze spółką Activa JJ Sp. z o.o. umowę inwestycyjną, dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci inwestycji mieszkaniowej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie kilkudziesięcioma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz kilkudziesięcioma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z niezbędną infrastrukturą. Zakres obejmuje w szczególności zaprojektowanie, sfinansowanie, budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w ramach wyżej opisanej inwestycji (ok. 550 jednostek mieszkalnych). W tym celu utworzona została spółka Bysewska Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2025 roku każdy ze współwłaścicieli posiada 50 % udziałów.

- DOKI V Sp. z o.o.

W dniu 12 lipca 2024 roku spółka Euro Styl S.A. podpisała z Grupą Torus Sp. z o.o. S.K.A. reprezentowaną przez Torus Sp. z o.o. (zarejestrowaną w Gdańsku), dotyczącą zamiaru realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w postaci inwestycji mieszkaniowej, polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu i zabudowie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z niezbędną infrastrukturą oraz inwestycją towarzyszącą (o ile wystąpi). Zakres projektu obejmuje w szczególności zaprojektowanie, sfinansowanie, budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych (oraz usługowych) w ramach wyżej opisanych nieruchomości (ok. 550 jednostek mieszkalnych i usługowych).

W tym celu utworzona została spółka DOKI V Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 100 tys. zł, w którym na dzień 31 grudnia 2025 roku każdy ze współwłaścicieli posiada 50 % udziałów.

Szczegółowe informacje na temat powyższych umów zostały szczegółowo opisane z nocie 7.39 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku.

2.9 INWESTYCJE KAPITAŁOWE SPÓŁKI I GRUPY

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

Dom Development S.A. oraz pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy nie prowadzą działalności inwestycyjnej, która polegałaby na lokowaniu środków finansowych w instrumenty finansowe, papiery wartościowe oraz wartości niematerialne i prawne. Nieruchomości nabywane przez Spółkę i pozostałe podmioty wchodzące w skład Grupy są ściśle powiązane z działalnością operacyjną i nie mają charakteru inwestycji kapitałowych, w związku z czym prezentowane są w aktywach Spółki i Grupy jako składnik zapasów, a środki przeznaczone na ich finansowanie wykazywane są w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej.

3 SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

3.1 INFORMACJE OGÓLNE

BP-1 OGÓLNA PODSTAWA SPORZĄDZENIA OŚWIADCZEŃ DOTYCZĄCYCH ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Prezentowana sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju zawiera dane i wskaźniki dotyczące Grupy Dom Development S.A., której jednostką dominującą jest spółka Dom Development S.A.

Formalną podstawą sporządzenia niniejszego sprawozdania jest:

- ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2024 poz. 1863) Ustawa transponuje zapisy dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 537/2014, dyrektywy 2004/109/WE, dyrektywy 2006/43/WE oraz dyrektywy 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (dalej: Dyrektywa CSRD),
- rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2772 z dnia 31 lipca 2023 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2013/34/UE w odniesieniu do standardów sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (dalej: Standardy ESRS),
- rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088
- rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2025/1416 z dnia 11 lipca 2025 r. zmieniające rozporządzenie delegowane (UE) 2023/2772 w odniesieniu do odroczenia daty rozpoczęcia stosowania wymogów dotyczących ujawniania informacji dla niektórych jednostek.

Sprawozdanie zrównoważonego rozwoju zostało poddane usłudze atestacyjnej, która została przeprowadzona przez firmę Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o., sp.k., zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacji Sprawozdawczości Zrównoważonego Rozwoju 3002PL - Usługa atestacyjna dająca ograniczoną pewność w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju („KSUA 3002PL") oraz odpowiednio z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) - Usługi atestacyjne inne niż badania i przeglądy historycznych informacji finansowych („KSUA 3000 (Z)") przyjętymi uchwałami Krajowej Radę Biegłych Rewidentów.

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

W sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju nie ujawniono informacji poufnych Grupy związanych z E5-3. W pozostałej części sprawozdania nie pominięto innych informacji związanych z własnością intelektualną, know-how lub wynikami innowacji oraz dotyczących oczekiwanych wydarzeń lub spraw będących przedmiotem toczących się negocjacji

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

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

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

Informacje, dane oraz wskaźniki i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu odnoszą się do Grupy, chyba że wskazano inaczej. Sprawozdanie obejmuje informacje na temat zrównoważonego rozwoju dotyczące Grupy za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku. Zakres

konsolidacji w niniejszym sprawozdaniu jest taki sam, jak w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. Sprawozdanie na temat zrównoważonego rozwoju jest sporządzane w cyklu rocznym.

BP-2 UJAWNIANIE INFORMACJI W ODNIESIENIU DO SZCZEGÓLNYCH OKOLICZNOŚCI

W roku 2025 nie wystąpiły szczególne okoliczności, które miałyby wpływ na przygotowanie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

Na potrzeby opisu procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans w niniejszym sprawozdaniu przyjęto poniższe horyzonty czasowe, ustalone przez Grupę:

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

Ze względu na specyfikę branży, dla Grupy perspektywa czasowa wynosząca powyżej trzech lat zawsze stanowi perspektywę długoterminową. Jest to okres wybiegający poza standardowe kroki realizowane przy danej inwestycji, tj.: jej planowanie, realizację oraz okres sprzedaży. Przyjęcie perspektywy 3-letniej nie zwalnia spółek Grupy z myślenia o takich zagadnieniach jak ryzyka klimatyczne, cykl życia budynków czy wdrażanie GOZ, których wystąpienie na przestrzeni dłuższej niż trzy lata jest dla Grupy oczywiste oraz uwzględniane przy analizie wpływów, ryzyk i szans Grupy. Niemniej możliwe i planowane w tym zakresie działania nadal wdrażane są w okresie do trzech lat – a zatem wciąż w perspektywie maksymalnie średnioterminowej.

Grupa nie wskazuje w sprawozdaniu mierników obejmujących danych dotyczących łańcucha wartości na wyższym lub niższym szczeblu oszacowanych z wykorzystaniem źródeł pośrednich. Większość mierników wykorzystanych w niniejszym sprawozdaniu zostało opartych na danych rzeczywistych, które pozyskano ze źródeł bezpośrednich. W przypadku gdy dostęp do pełnych danych rzeczywistych był ograniczony, zastosowano szacunki, które zapewniły kompletność raportowanych informacji. W tym celu wykorzystano najlepsze dostępne metody. Miernikiem oszacowanym na podstawie źródeł pośrednich jest ilość odpadów komunalnych przeznaczonych do recyklingu i/lub innych procesów odzysku. Metodykę wyliczenia tego wskaźnika wyjaśniono w pkt E5-5 niniejszego sprawozdania. Grupa nie wskazuje również mierników ilościowych i kwot, które podlegają wysokiemu poziomowi niepewności.

Planowanymi działaniami dla poprawy dokładności w przyszłościowych ujawnieniach jest dążenie do skutecznego pozyskiwania danych bezpośrednich od dostawców materiałów i usług oraz dalsze korzystanie z uznanych baz danych odniesionych do rejonu geograficznego prowadzenia działalności biznesowej. Grupa planuje również kontynuację współpracy z Kontrahentami w celu pozyskiwania kompleksowych danych rzeczywistych i ograniczania stosowania szacunków.

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

Grupa nie zgłasza żadnych istotnych zmian w sposobie przygotowania lub prezentacji sprawozdania o zrównoważonym rozwoju. Grupa zidentyfikowała błędy z poprzedniego okresu (2024 r.) z zakresu:

- zużycia materiałów,
- zużycia wody.

Grupa w 2025 roku pomija dane na podstawie możliwych wyłączeń wskazywanych w Rozporządzeniu Delegowanym Komisji Europejskiej (UE) 2025/1416 z dnia 11 lipca 2025 roku (poniżej).

	Wymóg dotyczący ujawniania informacji	Pełna nazwa wymogu dotyczącego ujawniania informacji	Data stopniowego wprowadzania lub wejścia w życie	Czy będzie zastosowane?
ESRS 2	SBM-1	Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości	Jednostka podaje informacje określone w ESRS 2 SBM-1 pkt 40 lit. b) (podział całkowitych przychodów według znaczących sektorów ESRS) oraz 40 lit. c) (wykaz dodatkowych znaczących sektorów ESRS) począwszy od daty rozpoczęcia stosowania określonej w akcie delegowanym Komisji, który ma zostać przyjęty	NIE

			na podstawie art. 29b ust. 1 akapit trzeci pkt (ii) dyrektywy 2013/34/UE.	
ESRS 2	SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS 2 SBM-3 pkt 48 lit. e) (przewidywane skutki finansowe) w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju. Jednostka może spełnić wymogi określone w ESRS 2 SBM-3 pkt 48 lit. e), dokonując jedynie ujawnień informacji jakościowych przez pierwsze trzy lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju, jeżeli przygotowanie ujawnień informacji ilościowych jest niewykonalne.	TAK
ESRS E1	E1-6	Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć punkty danych dotyczące emisji dwutlenku węgla zakresu 3 i całkowitych emisji gazów cieplarnianych w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS E1	E1-9	Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS E1-9 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju. Jednostka może spełnić wymogi ESRS E1-9, dokonując jedynie ujawnień informacji jakościowych przez pierwsze trzy lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju, jeżeli przygotowanie ujawnień informacji ilościowych jest niewykonalne.	TAK
ESRS E3	E3-5	Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS E3-5 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju. Jednostka może spełnić wymogi ESRS E3-5, dokonując jedynie ujawnień informacji jakościowych przez pierwsze trzy lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS E4	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć informacje określone w wymogach dotyczących ujawniania informacji ESRS E4 przez pierwsze dwa lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	NIE
ESRS E4	E4-6	Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS E4-6 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju. Jednostka może spełnić wymogi ESRS E4-6, dokonując jedynie ujawnień informacji jakościowych przez pierwsze trzy lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS E5	E5-6	Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS E5-6 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju. Jednostka może spełnić wymogi ESRS E5-6, dokonując jedynie ujawnień informacji jakościowych przez pierwsze trzy lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S1	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć informacje określone w wymogach dotyczących ujawniania informacji ESRS S1 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	NIE
ESRS S1	S1-7	Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki	Jednostka może pominąć zgłaszanie wszystkich punktów danych zawartych w niniejszym wymogu dotyczącym ujawniania informacji w pierwszym roku sporządzania jej sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S1	S1-13	Szkolenia i rozwój umiejętności	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS S1-13 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S1	S1-14	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Jednostka może pominąć punkty danych dotyczące przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą oraz liczby dni niezdolności do pracy z powodu urazów, wypadków, ofiar śmiertelnych i złego stanu zdrowia związanego z pracą w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	NIE

ESRS S1	S1-14	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Jednostka może pominąć sprawozdawczość w zakresie osób niebędących pracownikami w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	NIE
ESRS S1	S1-15	Równowaga między życiem zawodowym a prywatnym	Jednostka może pominąć informacje określone w ESRS S1-15 w pierwszym roku sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S2	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć informacje określone w wymogach dotyczących ujawniania informacji ESRS S2 przez pierwsze dwa lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S3	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć informacje określone w wymogach dotyczących ujawniania informacji ESRS S3 przez pierwsze dwa lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK
ESRS S4	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Wszystkie wymogi dotyczące ujawniania informacji	Jednostki lub grupy nieprzekraczające w dniu bilansowym średniej liczby 750 pracowników w roku obrotowym (w stosownych przypadkach w ujęciu skonsolidowanym) mogą pominąć informacje określone w wymogach dotyczących ujawniania informacji ESRS S4 przez pierwsze dwa lata sporządzania sprawozdania dotyczącego zrównoważonego rozwoju.	TAK

W niniejszym raporcie nie są publikowane informacje o antycypowaniu skutków wynikających z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych możliwości związanych z klimatem.

Ilość nabywanej na rynku energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych określana jest na podstawie informacji pochodzących z Rejestru Gwarancji Pochodzenia (RGP). Niepewności podlegają szacunki dotyczące przyszłości, np. wycena przyszłych przepływów pieniężnych Grupy.

Podczas zbierania danych spółki z Grupy nie odwoływały się do norm europejskich zatwierdzonych przez Europejski System Normalizacji (ISO/CEN/CENELEC). Dane i procedury wykorzystywane na potrzeby sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju nie zostały zweryfikowane przez zewnętrznego dostawcę usług atestacyjnych i uznane za zgodne z odpowiednią normą ISO/IEC lub CEN/CENELEC.

Informacje wskazane w niniejszym sprawozdaniu odnoszą się do:

Temat	Odniesienie
Sposób powoływania Zarządu i innych organów Spółki	Rozdział 4.5 Sprawozdania Zarządu z działalności
Skład Rady Nadzorczej oraz informacje na temat ról i obowiązków	Rozdział 4.6 Sprawozdania Zarządu z działalności
Opis systemu kontroli wewnętrznej	Rozdział 4.11 Sprawozdania Zarządu z działalności
Liczba pracowników w podziale na lokalizację	Rozdział 1.5 Sprawozdania Zarządu z działalności
Podział całkowitych przychodów w podziale na lokalizację	Nota 7.33 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
Biznesowe cele strategiczne	Rozdział 1.3 Sprawozdania z działalności
Działania realizowane w ramach budżetów projektów deweloperskich	Nota 7.35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
Przychód ze sprzedaży	Nota 7.34 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

GOV -1 ROLA ORGANÓW ADMINISTRUJĄCYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

Skład Zarządu

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

Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w szkoleniach związanych z tematyką zrównoważonego rozwoju, aby na bieżąco poszerzać swoją wiedzę i kompetencje w tym zakresie. W ramach tych działań, Grupa współpracuje z doradcami zewnętrznymi, dbając o zapewnienie zgodności funkcjonowania organizacji z obowiązującymi przepisami. Dodatkowo, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej czerpią

wiedzę bezpośrednio z informacji przekazywanych podczas posiedzeń przez właścicieli obszarów biznesowych, w tym Zespół Raportowania Niefinansowego, który odpowiada m.in. za proces podwójnej istotności wraz z istotnymi wpływami, ryzykami i szansami.

W 2025 r. w Zarządzie Spółki zasiadało 5 osób – 3 mężczyzn (60%) i 2 kobiety (40%). Zarząd składał się z 5 członków wykonawczych (100%). W terminie 01.01.-29.10.2024 w Zarządzie zasiadało 5 osób – 4 mężczyzn (80%) i 1 kobieta (20%). W terminie 29.10-31.12.2024 Zarząd składał się z pięciu mężczyzn (100%). W Zarządzie nie ma członków niewykonawczych. Wszyscy Członkowie Zarządu byli od wielu lat związani z Grupą, a o ich powołaniu w skład organu decydowały wiedza i umiejętności. W skład Zarządu Dom Development S.A. w 2025 roku wchodziły osoby z wykształceniem ekonomicznym oraz z zakresu zarządzania nieruchomościami. Wszyscy Członkowie Zarządu Spółki posiadali wieloletnie doświadczenie w branży deweloperskiej, zarówno na rynku polskim, jak i za granicą. Reprezentantem osób świadczących pracę jest Prezes Zarządu, który odpowiada za Dział HR.

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

W 2025 r. skład Zarządu Dom Development S.A. przedstawiał się następująco:

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu

Prezes Zarządu kierował pracami Zarządu oraz koordynował prace pozostałych Członków Zarządu. Do jego głównych zadań należało:

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

Prezes Zarządu nadzoruje następujące jednostki organizacyjne Spółki: Dział HR, Dział Administracji, Dział Prawny, Dział Infrastruktury, Dział Aranżacji Wnętrz, Koordynatora ds. ESG, Dyrektora ds. Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością, Audytora Wewnętrznego, Inspektora Ochrony Danych Osobowych oraz Dział IT & Data Governance.

Pan Mikołaj Konopka jest absolwentem Wydziału Ekonomicznego Uniwersytetu Gdańskiego. Od 2018 roku wykłada na Wydziale Zarządzania UG, na studiach podyplomowych Zarządzanie Nieruchomościami i Projektami Deweloperskimi.

Posiada 19-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest i pełni funkcję Członka Zarządu od 8 lat.

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu,
Dyrektor Finansowy

Do głównych zadań Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Finansowego należy:

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

Odpowiada także za:

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

Wiceprezes Zarządu - Dyrektor Finansowy nadzoruje Dział Finansowy, w którego skład wchodzą następujące jednostki organizacyjne Spółki: Zespół Zarządzania Płynnością Finansową, Zespół Planowania i Analiz Finansowych, Zespół Księgowości, Zespół Rozliczeń Klientów i Windykacji.

Pani Monika Dobosz posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, jest absolwentką Akademii Ekonomicznej w Poznaniu oraz Szkoły Głównej Handlowej.

Pani Monika Dobosz ma ponad 20-letnie doświadczenie w księgowości.

Justyna Wilk
Członek Zarządu,
Dyrektor Generalny

Do głównych zadań tego Członka Zarządu należy:

- ustalanie polityki inwestycyjnej Spółki,
- zapewnienie rozwoju Spółki poprzez zabezpieczenie banku ziemi,
- nadzór nad system zarządzania efektywnością Spółki,
- zarządzanie operacyjną i inwestycyjną działalnością Spółki w Warszawie poprzez:
  - pozyskiwanie gruntów,
  - zapewnienie prawidłowego, efektywnego i skutecznego przebiegu procesu inwestycyjnego,
  - zapewnienie rękojmi i gwarancji.

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

Pani Justyna Wilk jest absolwentką Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej. Ukończyła także studia podyplomowe w Kolegium Zarządzania i Finansów Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie.

Pani Justyna Wilk ma ponad 20-letnie doświadczenie w branży nieruchomości. Ze spółką jest związana od 15 lat.

Terry Roydon
Członek Zarządu

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

Pan Terry Roydon posiada wyższe wykształcenie, ukończył Uniwersytet Londyński i posiada 55-letnie międzynarodowe doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest od 28 lat, pełniąc funkcję najpierw Członka Rady Nadzorczej, a następnie Członka Zarządu.

Grzegorz Smoliński
Członek Zarządu

Do głównych zadań Członka Zarządu należy:

- wyznaczanie polityki handlowej i produktowej Spółki,
- zapewnienie opieki nad klientami i nadzór nad procesem przekazań,
- nadzór nad polityką marketingową i promocyjną,
- nadzór nad procesem wpłat klientów we wszystkich spółkach Grupy Dom Development,
- nadzór nad Dom Development Kredyty.

Nadzoruje następujące jednostki organizacyjne Spółki: Dział Sprzedaży, Dział Marketingu, Dział Obsługi Klienta, Dział

Monitoringu Wpłat.

Pan Grzegorz Smoliński jest absolwentem Wyższej Szkoły Ubezpieczeń i Bankowości w Warszawie (obecnie Akademia Finansów i Biznesu Vistula), kierunek Finanse i Bankowość. Ukończył także studia MBA w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie.

Kwestie związane ze sposobem powoływania Zarządu i innych organów Spółki znajdują się w rozdziale 4 niniejszego Sprawozdania.

Skład Rady Nadzorczej

Stały nadzór nad działalnością Dom Development S.A. sprawuje Rada Nadzorcza. W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 8 następujących Członków, z czego 3 (37,5%) to członkowie niezależni a 5 (62,5%) zależnych.

Skład Rady Nadzorczej w 2025 roku oraz informacje na temat ról i obowiązków znajdują się w rozdziale 4 niniejszego sprawozdania.

Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej są członkami niewykonawczymi. W 2025 roku w Radzie Nadzorczej Spółki zasiadało 5 mężczyzn (62,5%) i 3 kobiety (37,5%). W 2024 roku w Radzie Nadzorczej Spółki zasiadało 4 mężczyzn (57%) i 3 kobiety (43%). 6 Członków Rady Nadzorczej posiada obywatelstwo polskie, 2 Członków jest obywatelami Wielkiej Brytanii. W skład Rady Nadzorczej wchodzą zarówno osoby posiadające wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedzin zarządzania, rachunkowości i finansów oraz prawa, jak i osoby posiadające wiedzę i doświadczenie z sektora działania Spółki.

Wskaźniki różnorodności

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

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

Głównymi celami Polityki różnorodności, są:

- pełne wykorzystanie potencjału pracowników, ich różnorodnych umiejętności, doświadczeń i talentów w atmosferze szacunku i wsparcia;
- wspieranie realizacji celów strategicznych Spółki poprzez określenie zasad różnorodności wobec członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu oraz pracowników;
- pozyskanie w procesie rekrutacji pracowników posiadających zróżnicowane umiejętności, wykształcenie oraz doświadczenie zawodowe;
- zagwarantowanie niedyskryminującego podejścia w procesach rekrutacji i zarządzania zasobami ludzkimi.

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

Do kadry kierowniczej najwyższego szczebla zalicza się Zarząd Dom Development S.A. W związku z tym definicja kadry kierowniczej jest odmienna niż ta wynikająca z ESRS.

Metryki różnorodności w Zarządzie Dom Development S.A. w 2025 r.

Wiek	liczba	%	liczba	%
	Kobiety		Mężczyźni	
01.01.2025 – 31.12.2025				
Do 30 lat	0	0	0	0
Od 31 do 50 lat	2	40	1	20
Powyżej 50 lat	0	0	2	40
Suma	**2**	**40**	**3**	**60**

Metryki różnorodności w Zarządzie Dom Development S.A. w 2024 r.

Wiek	liczba	%	liczba	%
	Kobiety		Mężczyźni	
01.01.2024 – 29.10.2024				
Do 30 lat	0	0	0	0
Od 31 do 50 lat	1	20	1	20
Powyżej 50 lat	0	0	3	60
Suma	**1**	**20**	**4**	**80**
29.10.2024 – 31.12. 2024				
Wiek	**liczba**	**%**	**liczba**	**%**
	Kobiety		**Mężczyźni**	
Do 30 lat	**0**	**0**	**0**	**0**
Od 31 do 50 lat	**0**	**0**	**2**	**40**
Powyżej 50 lat	**0**	**0**	**3**	**60**
Suma	**0**	**0**	**5**	**100**

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

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

Rada Nadzorcza

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

Komitet Audytu Rady Nadzorczej jest informowany o:

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

Informacje te przekazywane są przez Członków Zarządu oraz dedykowane osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, zgodność regulacyjną, audyt wewnętrzny i ESG. Działania te pozwalają na monitorowanie zgodności działania Grupy z wymogami regulacji w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz sprawowanie nadzoru nad wpływami, ryzykami i szansami. Częstotliwość przekazywania informacji zależy od charakteru danych oraz wymagań regulacyjnych i wewnętrznych procedur w Grupie. Zazwyczaj raportowanie odbywa się okresowo (co najmniej półrocznie), jednak w przypadku istotnych zmian lub sytuacji nadzwyczajnych informacje przekazywane są w trybie ad hoc Informacje przekazuje się

w formie sprawozdań finansowych i niefinansowych, analiz ryzyka oraz wyników audytów wewnętrznych. Dodatkowo, na posiedzeniach Komitetu Audytu odbywają się prezentacje na temat skuteczności przyjętych strategii i celów, wdrażanych w ramach zarządzania istotnymi wpływami, ryzykami i szansami.

W 2025 r. Rada Nadzorcza w zakresie swoich kompetencji związanych ze zrównoważonym rozwojem:

- pozytywnie zaopiniowała wyniki analizy podwójnej istotności na potrzeby sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju,
- zapoznała się z harmonogramem działań w zakresie ESG zapewniającym spełnienie kryteriów sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju,
- sprawowała nadzór nad realizacją działań i celów wskazanych w Strategii ESG DOM 2030.

Zarząd

Ze względu na fakt, że kwestie ESG dotykają wszystkich obszarów funkcjonowania Grupy, od 2025 r. za zagadnienia z tego obszaru odpowiada Prezes Zarządu. Zagadnienia dotyczące istotnych wpływów, ryzyk i szans oraz procesów należytej staranności są zgłaszane i konsultowane przez Koordynatora ESG z odpowiedzialnym za dany obszar Członkiem Zarządu oraz Prezesem Zarządu w trakcie systematycznych, bezpośrednich spotkań i bieżących przeglądów.

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

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

W 2025 r. Zarząd zajmował się wpływami, ryzykami i szansami, które zostały wskazane jako istotne podczas procesu analizy podwójnej istotności.

Koordynator ds. ESG

Na poziomie operacyjnym za działania związane ze zrównoważonym rozwojem odpowiada Koordynator ds. ESG, który organizacyjnie i funkcjonalnie podlega bezpośrednio Prezesowi Zarządu Spółki, raportując jednocześnie w zakresie realizacji i nadzoru nad obszarem zrównoważonego rozwoju do Rady Nadzorczej, za pośrednictwem Komitetu Audytu. W zakresie jego obowiązków znajduje się m.in. koordynacja projektów związanych ze zrównoważonym rozwojem, w tym: gromadzenie i przetwarzanie danych niefinansowych oraz operacyjny nadzór nad realizacją strategii i wynikających z niej, zaplanowanych inicjatyw i działań ESG.

Kadra zarządzająca

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

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

RADA NADZORCZA SPÓŁKI

Nadzór nad realizacją Strategii ESG

Monitorowanie zgodności działania Grupy z wymogami regulacji w zakresie ESG

KOMITET AUDYTU

Walidacja wyników analizy podwójnej istotności

Akceptacja wyboru audytora raportu ESG

ZARZĄD SPÓŁKI

Przyjęcie Strategii ESG

Monitorowanie realizacji Strategii ESG

Zatwierdzanie polityk z zakresu zrównoważonego rozwoju Grupy

Zatwierdzenie raportu ESG

PREZES ZARZĄDU SPÓŁKI

Doradzanie Zarządowi Spółki w tematach dotyczących ESG

Koordynowanie wdrażania strategii ESG DOM 2030

Wspieranie realizacji celów ESG w Grupie i zapewnienie skutecznego funkcjonowania systemu zarządzania środowiskowego

Nadzór nad wdrażaniem działań i procesów w zakresie ESG

Ustalanie odpowiedzialności i egzekwowanie wykonywania działań z zakresu ESG

CFO SPÓŁKI

Koordynuje działania związane z raportowaniem finansowym, w tym ujawnieniami taksonomicznymi i relacjami inwestorskimi.

Odpowiada za kwestie finansowe w Grupie, przy wsparciu osób odpowiedzialnych za obszar finansowy w spółkach zależnych w Grupie.

PREZESI SPÓŁEK ZALEŻNYCH W GRUPIE

Monitorowanie realizacji lokalnych działań związanych z ESG

Monitorowanie raportowania określonych wskaźników ESG

KOORDYNATOR DS. ESG GRUPY

Koordynuje działania związane z raportowaniem ESG

Koordynuje działania operacyjne w zakresie wdrażania Strategii ESG DOM 2030

Współpracuje z interesariuszami w zakresie ESG

Współpracuje z zewnętrznymi instytucjami i organizacjami eksperckimi działającymi na rzecz ESG

CHIEF RISK AND COMPLIANCE OFFICER („CRCO") SPÓŁKI

CRCO wspiera swoimi Koordynatora ds. ESG w zakresie działań dotyczących raportowania niefinansowego oraz zarządzania obszarem ESG.

CRCO m.in. koordynuje działania związane z etyką i ładem korporacyjnym, odpowiada za zapewnienie zgodności działania Grupy z wymogami regulacyjnymi oraz zarządzanie ryzykiem.

W ramach bieżących działań wspiera przygotowanie i wdrażanie polityk zrównoważonego rozwoju.

ASSURANCE LEAD SPÓŁKI

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

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

W 2025 roku Grupa uwzględniała tematykę zrównoważonego rozwoju przy ustaleniu wysokości wynagrodzeń trzech członków Zarządu. Część wynagrodzenia zmiennego (5-15%) tych członków Zarządu zależna jest od spełnienia celów z zakresu zrównoważonego rozwoju związanego z obszarem biznesowym nadzorowanym przez daną osobę. Cele związane ze zrównoważonym rozwojem mają również Prezesi spółek zależnych. Cele dotyczą realizacji celów wskazanych w Strategii ESG DOM 2030 (realizacja Programu Miejska Zieleń, dokonanie ujawnień taksonomicznych oraz nadzór nad realizacją Strategii ESG, w tym celu redukcji emisji gazów cieplarnianych).

GOV – 4 OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE NALEŻYTEJ STARANNOŚCI

Podstawowe elementy procesu należytej staranności	Punkty w sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju
Uwzględnienie należytej staranności w rządzeniu, strategii i modelu biznesowym	GOV-2 SBM-3
Współpraca z zainteresowanymi stronami, na które jednostka wywiera wpływ, na wszystkich kluczowych etapach procesu należytej staranności	IRO-1 S1-2 S1-3 S1-14 S1-17 G1-1 G1-2
Identyfikacja i ocena niekorzystnego oddziaływania	SBM-3
Podejmowanie działań w celu ograniczenia zidentyfikowanego niekorzystnego wpływu	E1-3 E1-4 E3-2 E4-3 E5-2 S1-1 S1-3 S1-4 S2 S3 S4 G1
Monitorowanie skuteczności tych starań i przekazywanie stosownych informacji w tym zakresie	GOV-2 S1-1 S1-2 S1-4 S1-17 G1-3

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

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

Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne w zakresie zrównoważonego rozwoju są integralnym elementem kultury organizacyjnej

i ładu korporacyjnego Grupy oraz są spójne ze strategią dążenia do najlepszych działań operacyjnych, a także z zasadami zrównoważonego i odpowiedzialnego biznesu. W ramach tego procesu założenia strategiczne zostają przeniesione na konkretne cele operacyjne. Zarządzanie operacyjne wiąże się z zarządzaniem ryzykiem. Zarządzanie ryzykiem wiąże się z kolei ze wskazaniem odpowiedzialności za wyniki operacyjne, oceną osiągnieć, a w konsekwencji wspieraniem efektywności działania na wszystkich szczeblach organizacyjnych Spółki i Grupy.

Zarządzanie ryzykiem z obszaru zrównoważonego rozwoju

Z punktu widzenia wpływu na kwestie środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego szczególne znaczenie ma ryzyko braku zgodności, a także wybrane ryzyka operacyjne. Istotne z punktu widzenia zarządzania ryzykiem i kontrolą nad procesem sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju są także ryzyka związane z:

- kompletnością danych,
- integralnością danych,
- trafnością szacunków oraz
- terminowością przekazywania danych.

Grupa zarządza ww. ryzykami zgodnie z wewnętrznie opracowaną Procedurą raportowania niefinansowego i zrównoważonego rozwoju oraz wewnętrznym Standardem zarządzania ryzykiem, zgodnością, audytem i jakością działania – DOM 2030. Zgodnie z przyjętymi wewnętrznie normami, proces obejmuje m.in.:

- identyfikację i ocenę ryzyk (mapowanie źródeł danych, analizę danych, które wymagają szacunków oraz ocenę prawdopodobieństwa i wpływu błędów i opóźnień na sprawozdawczość),
- wdrożenie kontroli (posiadanie polityk i procedur, kontrole wewnętrzne, tj. listy sprawdzające kompletność danych, walidacje i weryfikacje krzyżowe, przyjęte standardy szacunków oraz kalendarz raportowania),
- monitorowanie i nadzór (raporty z postępu zbierania danych, raportowanie do Zarządu oraz Komitetu Audytu),
- działania korygujące (szkolenia dla osób odpowiedzialnych za dostarczanie danych, usprawnienia systemów IT, wyznaczenie ról i odpowiedzialności za treść sprawozdania),
- zewnętrzną weryfikację (kontrola wewnętrzna oraz współpraca z biegłym rewidentem).

System kontroli wewnętrznej w zakresie zrównoważonego rozwoju

Efektywne zarządzanie ryzykiem wspiera wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej obejmujący trzy linie obrony, szerzej opisane w rozdziale 4.11 niniejszego sprawozdania. Tworzą one w Grupie, dostosowany i adekwatny do zakresu, skali działalności oraz struktury organizacyjnej, system kontroli wewnętrznej, zapewniający skuteczność i efektywność działalności operacyjnej, wiarygodną sprawozdawczość niefinansową, zgodność działania spółki z przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi.

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

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

System compliance w zakresie zrównoważonego rozwoju

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

przepisów prawa, regulacji wewnętrznych oraz przyjętych standardów postępowania przez Spółkę i Grupę w zakresie istotnych wpływów, ryzyk i szans.

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

System audytu wewnętrznego w zakresie zrównoważonego rozwoju

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

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

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

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

Assurance Lead przekazuje Zarządowi oraz Komitetowi Audytu informacje dotyczące realizacji planu audytu, wyników przeprowadzonych zadań oraz wyników i statusu wdrożenia rekomendacji, które wynikają ze zidentyfikowanych obserwacji, kierując się przy tym nie tylko perspektywą biznesową, ale również zachowując perspektywę zrównoważonego rozwoju. Kwestie te są także omawiane na stosownych spotkaniach.

W odniesieniu do kwestii działań pokrywających obszar ESG, zgodnie z przyjętym Planem Audytu Wewnętrznego, który koresponduje z przyjętą Strategią Audytu Wewnętrznego, omawiany obszar ESG będzie podlegał procesowi audytu wewnętrznego w 2027 roku. W 2026 roku weryfikowana będzie implementacja rekomendacji z raportu audytu bezpieczeństwa terenów budów Grupy DDSA z 2025roku. W 2025 roku audyt wewnętrzny objął obszar Governance oraz uczestniczył w analizie zagrożeń antykorupcyjnych.

SBM – 1 STRATEGIA, MODEL BIZNESOWY I ŁAŃCUCH WARTOŚCI

Profil działalności

Dom Development S.A. od 2006 roku jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a akcje spółki wchodzą w skład indeksu mWIG40.

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

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

Podział całkowitych przychodów oraz liczba pracowników w podziale na lokalizację (MSSF 8) wskazane są odpowiednio w nocie 7.33 SSF i rozdziale 1.5 niniejszego sprawozdania. Jedynym znaczącym sektorem wykazywanym w sprawozdaniu finansowym jest sektor nieruchomości (M.68.11 *Buying and selling of own real estate*). Dom Development S.A. jest największym deweloperem w Polsce zważywszy na wielkość aktywów, przychodów i zysków. Pod

względem rentowności – w gronie polskich spółek nieruchomościowych notowanych na GPW spółka jest na pierwszym miejscu, biorąc pod uwagę zwrot na kapitale własnym.

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

Spółki z Grupy nie prowadzą działalności związanej z sektorem paliw kopalnych (węglem, ropą naftową i gazem).

Strategia Grupy

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

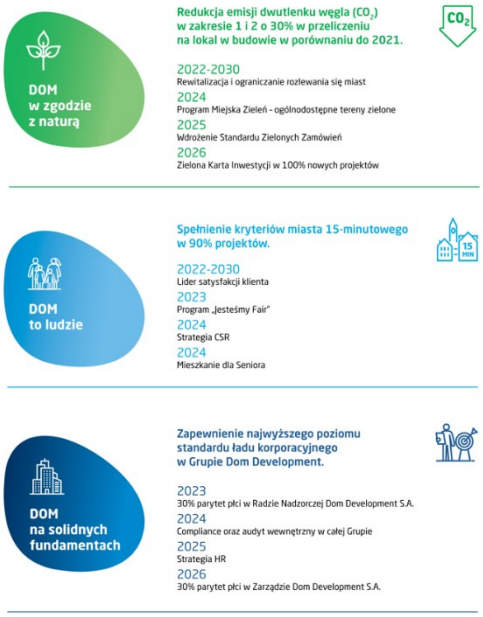
Jako lider rynku mieszkaniowego w Polsce Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. ma istotny wpływ na ład przestrzenny oraz jakość życia w aglomeracjach, w których prowadzi działalność. Zarząd Spółki wspiera zrównoważoną urbanizację, wdrażając wewnętrzne standardy planowania inwestycji. Począwszy od mieszkań,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

Za koordynację wdrożenia Strategii ESG oraz pozostałych polityk z zakresu compliance odpowiada Prezes Zarządu, zaś za spełnienie konkretnych celów i działań Członkowie Zarządu i Prezesi spółek zależnych.

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

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

W każdym z trzech filarów, Grupa określiła harmonogram osiągania celów.



Strategia uwzględnia zarówno aktualne jak i przyszłe wyzwania związane ze zrównoważonym rozwojem. Dotychczasowe założenia wskazane w Strategii ESG zostały spełnione. Wyznaczone cele są odpowiedzią zarówno dla organizacji jak i branży w obszarze ESG. Cele nie odnoszą się do międzynarodowych standardów lub inicjatyw stron trzecich. Część z istotnych wpływów, zidentyfikowanych w procesie analizy podwójnej istotności, została pośrednio uwzględniona w Strategii ESG DOM 2030 oraz działalności bieżącej spółek z Grupy. Redukcja emisji oraz działania związane z wdrażaniem GOZ minimalizują istotne ryzyka i negatywne wpływy działalności na klimat i środowisko. Istotne wpływy, ryzyka i szanse związane z kwestami społecznymi i zarządczymi zarządzane są na poziomie operacyjnym poprzez realizację założeń poszczególnych polityk wewnątrzgrupowych. Strategia dostępna jest na stronie internetowej Spółki.

Model biznesowy

Model biznesowy spółek z Grupy uwzględnia podejście zarządcze zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Model biznesowy został opracowany w taki sposób, aby zasoby kapitałowe Grupy były wykorzystywane w sposób odpowiedzialny i maksymalnie efektywny, przy jednoczesnym ograniczeniu niekorzystnego oddziaływania na środowisko i klimat oraz z uwzględnieniem oczekiwań interesariuszy. Istotnym czynnikiem wzrostu wartości jest rozwijanie, podtrzymywanie i umacnianie długofalowych relacji z Kontrahentami z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Model nastawiony jest również na zwiększanie wartości całej Grupy poprzez integrowanie działań realizowanych w jej spółkach i w ramach łańcucha wartości, co umożliwia podniesienie efektywności funkcjonowania dzięki wykorzystaniu synergii oraz efektu skali.

Grupa Dom Development posiada zasoby niezbędne do realizacji złożonych i kapitałochłonnych przedsięwzięć. Do zasobów tych należą:

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

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

Grupa podchodzi do gromadzenia, rozwijania i zabezpieczania nakładów na model biznesowy i łańcuch wartości w sposób kompleksowy. W ramach gromadzenia zasobów zapewnia stabilne dostawy wysokiej jakości materiałów, surowców i mediów wykorzystywanych w procesie budowlanym. Spółki z Grupy współpracują z rzetelnymi dostawcami, co pozwala na zapewnienie wysokiej jakości komponentów i minimalizację ryzyka zakłóceń operacyjnych. Ponadto, duży nacisk w Grupie kładzie się na pozyskiwanie i rozwój wysoko wykwalifikowanej kadry pracowniczej, co gwarantuje sprawną realizację projektów oraz wzrost wartości całej organizacji. W celu efektywnego wykorzystania posiadanych zasobów spółki z Grupy inwestują w technologie oraz rozwiązania optymalizujące procesy budowlane i operacyjne. Odpowiednio zaprojektowane, wdrażane i monitorowane procesy operacyjne oraz procesy wsparcia umożliwiają skuteczne zarządzanie projektami, zwiększając ich efektywność oraz ograniczając wpływ na środowisko. Zabezpieczanie nakładów realizowane jest poprzez ścisłe zarządzanie ryzykiem, kontrolę jakości oraz optymalizację łańcucha dostaw. Dzięki temu spółka minimalizuje zagrożenia związane z realizacją projektów i zapewnia stabilność operacyjną. Takie podejście pozwala na skuteczne zarządzanie kapitałochłonnymi inwestycjami oraz budowanie długoterminowej wartości dla interesariuszy.

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

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

Łańcuch wartości

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

Proces mapowania istotnych działań, zasobów i relacji w Grupie został przeprowadzony podczas spotkania warsztatowego, w którym udział wzięły osoby koordynujące w Grupie obszary: ESG oraz obszar zarządzania ryzykiem i zgodnością. Uczestnicy przeanalizowali model biznesowy, strategię i relacje biznesowe oraz działania operacyjne prowadzone w ramach wszystkich spółek Grupy. Przeanalizowano działania podstawowe i wspierające, odwzorowano działania w kolejności realizacji oraz zidentyfikowano powiązania między nimi.

Efektem przeprowadzonego procesu jest opracowanie modelu łańcucha wartości dla Grupy Dom Development, opartego na analizie przepływów materiałowych oraz relacji biznesowych. Model ten obejmuje kluczowe etapy – od producentów i dostawców surowców pierwotnych wykorzystywanych do produkcji materiałów budowlanych, przez Kontrahentów świadczących usługi wspierające działalność spółek, aż po operacje realizowane w ramach Grupy. Choć Grupa Dom Development nie zarządza całym łańcuchem wartości, efektywnie kształtuje jego kluczowe elementy, dążąc do optymalizacji procesów w obrębie swojej działalności.

Relacje w upstream mają w głównej mierze wpływ na działalność Grupy w sektorze generalnego wykonawstwa (tj. sektora budownictwa), zaś relacje w downstream przekładają się na działalność spółek realizujących zadania z zakresu sprzedaży i obsługi nieruchomości. Serwis gwarancyjny należy do operacji własnych Grupy, jednak ze względu na współpracę z podwykonawcami na rzecz klientów, oddziaływuje on zarówno na upstream, jak i downstream.

Centralnym punktem łańcucha wartości jest Grupa i jej procesy operacyjne, zarządcze oraz procesy wsparcia zachodzące w strukturach organizacji, a fundamentem tej części łańcucha są własne zasoby pracownicze. Elementy te stanowią podstawę modelu funkcjonowania przedsiębiorstwa. Operacje własne obejmują procesy zarządcze uwzględniające komórki organizacyjne koordynujące poszczególne obszary oraz procesy wsparcia.

Upstream:

W ramach tego fragmentu łańcucha wartości uwzględniono wszystko to, co dzieje się za sprawą innych podmiotów przed operacjami własnymi, tj. pozyskiwanie surowców pierwotnych do produkcji, dostarczanie gotowych produktów i oraz wszelkie usługi niezbędne do funkcjonowania, z których korzysta Grupa.

W ramach łańcucha wartości, Grupa wyszczególniła trzy stopnie swoich dostawców i producentów:

- Tier 1: podwykonawcy,
- Tier 2: dostawcy materiałów budowlanych i produktów gotowych,
- Tier 3: producenci surowców pierwotnych.

Dostawcy Tier 3 to głównie producenci i dostawcy surowców pierwotnych, np.: stali, aluminium, szkła, drewna, ceramiki budowlanej, które są wykorzystywane do wytwarzania materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych, takich, jak: gaz, energia elektryczna, paliwa do pojazdów. Odrębnym surowcem jest woda, która wykorzystywana jest w procesach produkcyjnych, operacyjnych i w instalacjach sanitarnych.

Dostawcy Tier 2 to dostawcy materiałów budowlanych takich jak: beton, zbrojenia budowlane, bloczki silikatowe, materiały izolacyjne, okna. Inną grupą dostawców są przedsiębiorstwa dostarczające usługi i sprzęty potrzebne w procesie budowy: maszyny budowlane, rusztowania, urządzenia zaplecza budowy.

Dodatkowo, Grupa uwzględniła w swoim łańcuchu dostaw podwykonawców, do których zaliczają się podwykonawcy usług budowlanych, takich, jak: wykonywanie wykopów, rozbiórki, wylewanie elementów konstrukcyjnych, roboty murarskie i wykończeniowe. Do podwykonawców zaliczono także przedsiębiorstwa projektowe zajmujące się architekturą, projektowaniem konstrukcji i instalacji. Usługi realizowane przez podwykonawców nie dotyczą tylko procesów budowlanych – występują także w odniesieniu do funkcji wsparcia. W tym segmencie podwykonawcami są m.in. zewnętrzne kancelarie prawne i eksperci zewnętrzni.

Główni interesariusze na etapie Upstream to dostawcy (Tier 2 i Tier 3) oraz podwykonawcy – to z tymi grupami dochodzi do najczęstszych interakcji i są oni kluczowi w możliwości realizowania przez Grupę jej działalności operacyjnej oraz realizowania celów biznesowych.

Procesy wewnętrzne:

Następnym etapem w łańcuchu wartości są procesy w Grupie, które dzielą się na procesy operacyjne oraz procesy wsparcia. Procesy

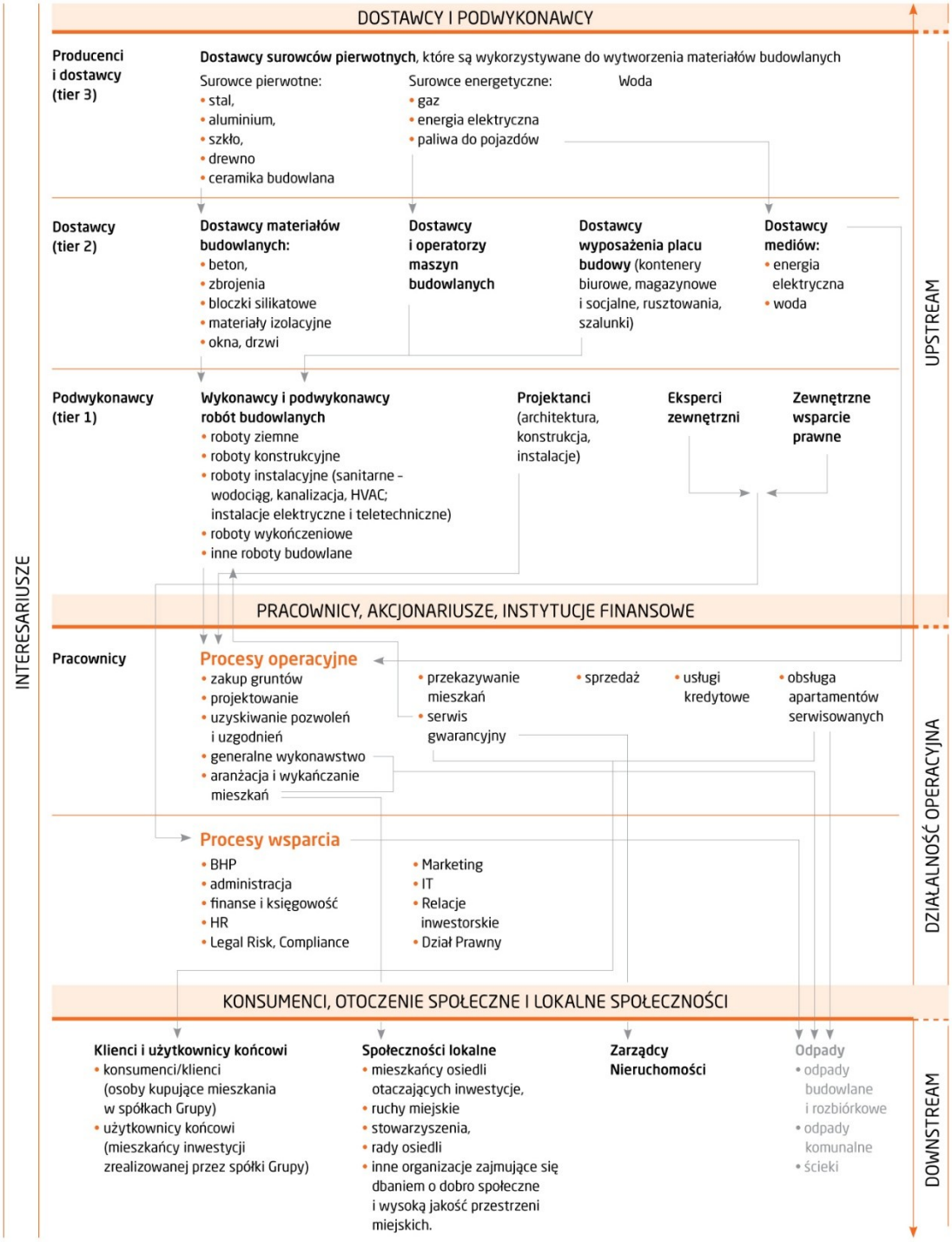
operacyjne dzielą się na cztery segmenty: realizację inwestycji, sprzedaż nieruchomości, usługi pośrednictwa kredytowego, obsługa apartamentów serwisowanych. Realizacja inwestycji obejmuje szereg działań takich, jak: zakup gruntów, projektowanie, uzyskiwanie pozwoleń, sprzedaż, budowa, aranżacja i wykańczanie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

Downstream:

Na niższym szczeblu łańcucha wartości (downstream) uwaga jest skierowana na działania dotyczące dostarczania produktów i usług odbiorcom końcowym. Realizowane przez Grupę inwestycje są sprzedawane głównie klientom indywidualnym.

Działalnością operacyjną świadczoną na rzecz nabywców mieszkań jest przekazywanie mieszkań oraz serwis gwarancyjny (realizowany albo przez podwykonawców, albo przez siły własne Dom Development). W ostatnim segmencie łańcucha wartości znajdują się odpady (zarówno komunalne, jak i odpady z budów i rozbiórek) oraz ścieki. Główni interesariusze to: klienci indywidualni i transakcyjni, użytkownicy końcowi (mieszkańcy osiedli tworzonych przez spółki z Grupy), społeczności lokalne, zarządcy nieruchomości.

Łańcuch Wartości



SBM – 2 INTERESY I OPINIE ZAINTERESOWANYCH STRON

Organizacja zaangażowania interesariuszy polega na systematycznym identyfikowaniu grup, które mają wpływ na działalność ogólnie, a także na poszczególne projekty, oraz analizowaniu ich oczekiwań i poziomu zainteresowania. Następnie dobiera się odpowiednie strategie komunikacji i formy współpracy. Grupa monitoruje relacje z interesariuszami, reaguje na ich potrzeby i ocenia skuteczność działań. Cały proces ma na celu zwiększenie akceptacji działań Grupy, ograniczenie ryzyk i poprawę jakości podejmowanych decyzji.

Charakter, tematyka, a także forma i częstotliwość relacji Grupy Dom Development z poszczególnymi grupami interesariuszy różni się. Celem tych działań jest efektywne zarządzanie działalnością oraz budowanie długoterminowych relacji z różnorodnymi grupami, a co za tym idzie, wzmocnienie pozycji rynkowej i przy jednoczesnej realizacji celów w sposób zrównoważony. Dotychczasowe działania, realizowane w zakresie kontaktów z interesariuszami:

Interesariusze	Kontakty z interesariuszami / Sposób zaangażowania	Poruszane tematy	Cel zaangażowania interesariusza
Pracownicy	– Barometr Opinii Pracowników – coroczna ocena satysfakcji – bezpośrednie rozmowy z przełożonymi – spotkania warsztatowe, konferencje, szkolenia – wyjazdy integracyjne – wewnętrzny intranet, newslettery, mailing informacyjny – raporty niefinansowe	– warunki pracy – edukacja i rozwój zawodowy oraz osobisty – kwestie BHP – bieżące informacje dotyczące firmy – nowe polityki, procedury i wytyczne	– poznanie opinii i potrzeb pracowników – zwiększenie zaangażowania i satysfakcji pracowników – budowanie poczucia przynależności do przedsiębiorstwa – konsultowanie inicjatyw na rzecz pracowników – informowanie o ważnych kwestiach dotyczących firmy,
Społeczności lokalne	– współpraca z lokalnymi stowarzyszeniami w zakresie działań CSR[1] – organizacja i wsparcie lokalnych wydarzeń – raporty niefinansowe	– sposób realizacji i czas trwania prac w danej inwestycji – działania w zakresie CSR – realizacja Strategii ESG DOM 2030 – Zielona Karta Inwestycji[2]	– poznanie opinii i potrzeb lokalnych społeczności – przekazywanie bieżących informacji o inwestycji i wyjaśnianie wątpliwości
Klienci	– bezpośrednia komunikacja z Działem Sprzedaży, Biurem Obsługi Klienta i Serwisem Gwarancyjnym (kontakt bezpośredni, mailowy telefoniczny, przez stronę www) – badania NPS[3] – media społecznościowe	– informacje nt. inwestycji oraz jej otoczenia, w tym standard wykończenia mieszkań i wykorzystane materiały – terminy realizacji – pozyskanie kredytu hipotecznego – satysfakcja z zakupu i wnioski odnośnie do użytkowania mieszkania w danej inwestycji – zmiany lokatorskie	– przekazanie wyczerpujących informacji nt. inwestycji oraz jej otoczenia, zapewnienie wysokiej jakości obsługi – wyjaśnienie wątpliwości klienta i odpowiedzi na pytania – oferowana wysoka jakość produktu – wsparcie w uzyskaniu kredytu hipotecznego – poznanie opinii i poziomu satysfakcji mieszkańców inwestycji – realizacja zmian lokatorskich zgłoszonych przez klientów
Konkurencja	– współuczestnictwo w konferencjach i spotkaniach Polskiego Związku Firm Deweloperskich	– nowe przepisy i regulacje dotyczące branży – wspólnie realizowane inicjatywy w przestrzeniach miejskich	– wspólne wypracowywanie stanowisk do aktów prawnych w zakresie technicznym, finansowym – planowanie współpracy oraz wspólne budowanie przestrzeni

[1] Corporate Social Responsibility – społeczna odpowiedzialność biznesu
[2] Zielona Karta Inwestycji – wewnętrzny standard Grupy. Dokument dostępny jest na stronie: https://www.domd.pl/getmedia/3d965c05-5e89-4036-8300-3c8b719556a0/Dom_Development-Zielona-Kart-Inwestycji-2023-2.pdf
[3] Net Promoter Score – wskaźnik rekomendacji netto

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

Partnerzy społeczni (studenci, potencjalni pracownicy, byli pracownicy, pracownicy dostawców i podwykonawców, związki zawodowe)	– organizacja konkursów architektonicznych na uczelniach – staże/praktyki dla studentów budownictwa i architektury – prowadzenie wykładów warsztatów, webinarów, szkoleń przez przedstawicieli spółek z Grupy – konkursy dla dzieci pracowników spółek z Grupy – wizyty na budowach dla przedszkolaków/uczniów/studentów	– wspólne inicjatywy takie jak, konkursy, staże czy wizyty na budowach	– realizacja projektów przestrzeni wspólnych, wnętrz budynków, przestrzeni publicznych – realizacja konkursów, staży, wizyt na budowach – promowanie najlepszych praktyk w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji – dzielenie się doświadczeniem zawodowym – promowanie kultury związanej ze zrównoważonym rozwojem

Utworzenie listy kluczowych dla Grupy interesariuszy nastąpiło wskutek oceny interesariuszy. Kadra zarządzająca analizowała siłę wpływu poszczególnych interesariuszy. Ocena ta opierała się na ich wiedzy merytorycznej i doświadczeniu zawodowym, a także na częstotliwości oraz znaczeniu kontaktów w kontekście realizacji strategii biznesowej, terminowości, jakości i skuteczności działań.

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

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

Interesariusze	Klasyfikacja zainteresowanych stron	Sposób komunikacji	Opis roli	Interesy i opinie kluczowych zainteresowanych stron w odniesieniu do strategii i modelu biznesowego	Przykłady uwzględnienia interesów i opinii kluczowych zainteresowanych stron
Zainteresowane strony					
Pracownicy - kadra własna przedsiębiorstwa	wewnętrzny	ankiety / wywiady pogłębione / ankiety skierowane na kwestie ESG / szkolenia / newslettery	Są kluczowym zasobem każdej spółki w Grupie. Wpływają na wartość firmy i jej produktywność. Chcą pracować w firmach zrównoważonych środowiskowo i etycznych.	Oczekują stabilnych warunków zatrudnienia, możliwości rozwoju zawodowego oraz współpracy z firmą o silnej pozycji rynkowej i etycznych standardach. Oczekują rozwoju inicjatyw integracyjnych oraz komunikacji wewnętrznej. Oczekują wsparcia w rozwoju kompetencji.	– Działania wspierające rozwój komunikacji wewnętrznej – rozbudowa intranetu, utworzenie newslettera dla pracowników – Inicjatywy integrujące pracowników – wyjazdy integracyjne, wspólne akcje charytatywne - Rozwój kompetencji zespołów, szczególnie w zakresie realizacji dużych i skomplikowanych projektów. Zapewnienie profesjonalnego środowiska pracy i długoterminowych perspektyw zawodowych.
Pracownicy w łańcuchu wartości	zewnętrzny	szkolenia / newslettery	Są to przede wszystkim pracownicy podwykonawców pracujący na placach budów. Są	Oczekiwania pracowników w łańcuchu wartości różnią się w zależności od ich roli, poziomu odpowiedzialności oraz	– Przeprowadzanie szkoleń zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez pracowników Podwykonawców

			dla Grupy ważnym zasobem i mają istotny wpływ na terminowość i jakość realizowanej inwestycji. Grupę tę charakteryzuje duża różnorodność kulturowa wśród pracowników oraz częsta rotacja wynikająca z charakteru pracy. W Grupie znajdują się także pracownicy firm podwykonawców. Dla Grupy istotne jest zapewnienie pracownikom w łańcuchu wartości bezpiecznych warunków pracy oraz uczciwych zasad zatrudnienia. Swoim oddziaływaniem mogą wpływać na kształtowanie działań w zakresie zrównoważonego rozwoju firmy m.in. poprzez wymaganie podejmowania odpowiednich działań.	lokalnych uwarunkowań rynkowych. Pracownicy na placach budów oczekują zapewnienia bezpiecznych i stabilnych warunków pracy, dostępu do odpowiedniego sprzętu ochronnego, ale także przejrzystej komunikacji wzajemnego szacunku.	– Zwiększenie poziomu bezpieczeństwa i higieny pracy na placach budów, wdrożenie kompleksowych programów BHP – Optymalizacja procesów wspierająca komunikację i bieżącą współpracę – Wymagania w zakresie warunków zatrudnienia u Podwykonawców.
Społeczności lokalne	zewnętrzny	ankiety	Do grupy należą: mieszkańcy osiedli otaczających inwestycje, ruchy miejskie, stowarzyszenia, rady osiedli i inne organizacje zajmujące się dbaniem o dobro społeczne i wysoką jakość przestrzeni miejskich.	Spółki z Grupy oceniane są przez społeczności lokalne pod kątem wpływu na tkankę miejską i jakość życia mieszkańców. Ważna jest dla nich dbałość o estetykę przestrzeni miejskiej i rozwój brakującej infrastruktury oraz zaangażowanie społeczne w sąsiedztwie realizowanych inwestycji.	– Wsparcie finansowe lokalnych wydarzeń sportowych i kulturalnych – Realizacja projektów wieloetapowych, które uzupełniają brakującą infrastrukturę w głównych aglomeracjach – Uwzględnianie zrównoważonego rozwoju w procesie planowania i realizacji inwestycji, w tym tworzenie ogólnodostępnych przestrzeni zieleni – Realizacja i wsparcie lokalnych projektów prospołecznych
Konkurencja	zewnętrzny	analiza raportów ESG	Pośrednio wpływa na rozwój organizacji, ponieważ rywalizacja rynkowa dopinguje do podniesienia jakości działań, produktów, do poszerzenia kręgu odbiorców, a także lepszego zaspokajania ich potrzeb.	Konkurencja w sektorze budowlanym oczekuje uczciwej rywalizacji, wzrostu efektywności oraz innowacyjności w realizacji projektów. Konkurencyjne środowisko wymaga od spółek budowlanych działań, które pozwolą im wyróżnić się na rynku, a jednocześnie zachować dobre relacje branżowe.	– Podnoszenie poziomu komunikacji zewnętrznej związanej ze zrównoważonym rozwojem – Podnoszenie standardów branżowych (w zakresie jakości wykorzystywanych materiałów, wdrażanych innowacji i rozwiązań na osiedlach, dodatkowych

					udogodnień dla klientów itp.) – Budowanie świadomości rynkowej i praca nad lepszym PR branży – Uczestnictwo w inicjatywach branżowych – Wdrożenie rozwiązań cyfryzacyjnych (BIM, podpisy elektroniczne) – Promowanie transparentności i etyki biznesowej (publikacja raportów)
Użytkownicy raportów niefinansowych					
Władze publiczne	zewnętrzny	ankiety / ankiety skierowane na kwestie ESG	Stanowiąc prawo, władze sprawują funkcję kontrolną w stosunku do działań organizacji; stoją na straży interesu publicznego i przestrzegania zasad gospodarki wolnorynkowej. Oceniają postępy sektora biznesowego w kierunku odpowiedniej realizacji celów publicznych lub przedsięwzięć z zakresu partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).	Oczekiwania władz publicznych wobec spółek są związane z realizacją lokalnych polityk, regulacji i wytycznych. Współpracując z władzami publicznymi, spółki z Grupy odgrywają ważną rolę w realizacji inwestycji mieszkalnych i infrastrukturalnych.	– Dostosowanie procesów, procedur i polityk do wymogów regulacji krajowych – Tworzenie wartości i ograniczanie ryzyka dzięki rozwojowi compliance – Terminowa realizacja inwestycji – Zapewnienie transparentności – Rozwój infrastruktury publicznej
Partnerzy biznesowi / Kontrahenci	zewnętrzny	ankiety	Bez solidnych i sprawnie działających łańcuchów dostaw żadna organizacja nie będzie w stanie prawidłowo realizować swoich celów. Kontrahenci potrzebują informacji na temat wyników przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju, które są istotne dla ich własnych celów związanych ze zrównoważonym rozwojem oraz do podjęcia decyzji o ewentualnej współpracy.	Partnerzy oczekują rzetelności, terminowości oraz długoterminowej współpracy w zakresie dostaw materiałów i usług.	– Usprawnienie komunikacji – Bardziej efektywne zarządzanie ryzykiem dzięki szybszym reakcjom na wydarzenia w łańcuchu dostaw – Stosowanie przejrzystych zasad współpracy i budowanie długotrwałych relacji biznesowych. – Utrzymanie dużej skali działalności, co zapewnia regularne zamówienia, przewidywalność oraz stabilność współpracy.
Zarządcy nieruchomości	zewnętrzny	ankiety / ankiety skierowane na kwestie ESG	Ich zadaniem jest utrzymywanie nieruchomości w dobrym stanie i jednocześnie dbanie o jej	Zarządcy nieruchomości współpracują ze spółkami z Grupy głównie w zakresie modernizacji oraz utrzymania nieruchomości. Ich	– Dostarczanie feedbacku w zakresie zastosowanych rozwiązań projektowych

			eksploatację zgodnie z przeznaczeniem. Odpowiadają oni także za inwestowanie w zarządzaną nieruchomość oraz dbałość o jej dobrą kondycję finansową i techniczną.	oczekiwania koncentrują się na jakości realizacji, efektywności kosztowej wdrożonych rozwiązań oraz dbałości o użytkowników obiektów.	– Dbałość o jakość materiałów wykorzystywanych podczas realizacji inwestycji – Wdrażanie rozwiązań redukujących koszty eksploatacji budynków – Uwzględnianie potrzeb użytkowników zgłaszanych przez zarządców – Zapewnienie bezpieczeństwa i zgodności z przepisami – Odpowiedzi na zapytania w zakresie ESG – Dostosowywanie komunikacji zewnętrznej dotyczącej zrównoważonego rozwoju
Inwestorzy kapitałowi				Oczekują stabilnych wyników finansowych, wysokiej rentowności oraz transparentności w zarządzaniu. Liczy się również zdolność firmy do realizacji dużych i kapitałochłonnych projektów.	– Koncentracja na segmencie podwyższonym, który zapewnia wysokie marże przy dużej skali działalności. – Rozszerzenie modelu biznesowego o działalność aparthoteli, co pozwala na zwiększenie efektywności i optymalizację marż. – Transparentne raportowanie wyników finansowych i strategii działań
Instytucje kredytowe	zewnętrzny	ankiety / ankiety skierowane na kwestie ESG	Od ich decyzji często zależy finansowanie projektu/inwestycji. Chcą lepiej rozumieć ryzyko i możliwości związane ze zrównoważonym rozwojem w odniesieniu do ich własnej działalności, w tym w perspektywie długoterminowej a także wpływ tych działań na ludzi i środowisko.	Instytucje kredytowe, takie jak banki i fundusze inwestycyjne, oczekują od spółek Grupy wiarygodności finansowej, odpowiedzialnego zarządzania projektami oraz minimalizacji ryzyka inwestycyjnego. Kluczowym celem jest zapewnienie, że udzielone finansowanie będzie spłacone zgodnie z umową, a inwestycje realizowane przez spółki przyniosą zakładane efekty.	– Zapewnienie stabilności finansowej, regularnie wskazywanej w raportach finansowych – Minimalizacja ryzyka i zawieranie umów ubezpieczeniowych dla projektów Grupy – Budowanie silnego portfela inwestycyjnego i dbałość o terminową realizację projektów – Zapewnienie przejrzystości i komunikacji
Towarzystwa ubezpieczeniowe				Towarzystwa ubezpieczeniowe, współpracując ze spółkami z Grupy, koncentrują się na minimalizacji ryzyka związanego z realizacją projektów. Oczekują od spółek odpowiedzialności, wdrażania odpowiednich procedur bezpieczeństwa i zarządzania ryzykiem,	– Zawarcie kompleksowych polis ubezpieczeniowych – Dbałość o relacje z ubezpieczycielami

				aby ograniczyć potencjalne straty finansowe.	
Organizacje branżowe	zewnętrzny	ankiety	Rozwijają kapitał ludzki w ramach organizacji poprzez oferowane szkolenia. Ich wsparcie obejmuje pomoc prawną, usługi szkoleniowe i doradcze oraz kształtowanie postaw przedsiębiorczych. Współkreują one wizerunek branży oraz są platformą wymiany informacji z władzami publicznymi i konkurencją.	Wspierają rozwój sektora budowlanego oraz promują dobre praktyki. Oczekują od spółek budowlanych aktywnego uczestnictwa w życiu branży, przestrzegania standardów etycznych i technicznych oraz współpracy na rzecz rozwoju całego sektora.	– Promowanie działań z zakresu zrównoważonego rozwoju, – Zaangażowanie w działania edukacyjne – Wspieranie działań legislacyjnych – Dbałość o etykę i wizerunek branży
Klienci	zewnętrzny	ankiety / wywiady pogłębione / ankiety skierowane na kwestie ESG	To osoby, które zawarły umowę kupna nieruchomości. Podejmują decyzje zakupowe uwzględniając m.in. transparentność prowadzenia działalności, działań ESG/CSR. Wymagają produktów najwyższej jakości, odpowiednich zachowań reklamacyjnych. Ich świadomość ma znaczący wpływ na kształtowanie działań z zakresu ESG/CSR.	Klienci poszukują mieszkań w dogodnych lokalizacjach z dostępem do miejskiej infrastruktury, spełniających standardy techniczne i uwzględniające rozwiązania prośrodowiskowe. – Klienci oczekują przejrzystej komunikacji	– Tworzenie oferty, która coraz lepiej odzwierciedla oczekiwania klientów – Usprawnianie procesów w ramach zakupu nieruchomości, zgłaszania i naprawy usterek oraz serwisu gwarancyjnego – Unikanie nietrafionych decyzji w zakresie rozwiązań projektowych – Oferowanie mieszkań w różnych segmentach (popularnym, podwyższonym) – Realizacja wieloetapowych projektów uwzględniających integrację z miejską infrastrukturą. – Projektowanie inwestycji i wprowadzanie rozwiązań uwzględniających rzeczywiste potrzeby i preferencje mieszkańców – Podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców – Wprowadzanie rozwiązań obniżających koszty użytkowania części wspólnych inwestycji – Zapewnienie wysokiej jakości wykonania – Projektowanie funkcjonalnych
Użytkownicy końcowi	zewnętrzny		To osoby, które zamieszkują osiedla Grupy. Użytkują budynki zaprojektowane i wybudowane przez Grupę i korzystają z udogodnień znajdujących się na terenie inwestycji. Grupa ta wymaga wysokiej jakości obsługi klienta i sprawnie działającego serwisu gwarancyjnego.	Oczekują od spółek z Grupy dostarczania obiektów wysokiej jakości, które są funkcjonalne, estetyczne, trwałe i bezpieczne oraz dostosowane do ich potrzeb.	

	mieszkań i przestrzeni osiedli.

W ramach prowadzenia działalności, Grupa wdraża mechanizmy mające na celu skuteczne zbieranie, analizowanie i przekazywanie informacji o opiniach oraz interesach kluczowych zainteresowanych stron do organów odpowiedzialnych za zarządzanie. Poniżej opisano sposoby realizacji tego procesu.

Proces	Sposób realizacji
Konsultacje i dialog z interesariuszami	– Spotkania, ankiety, warsztaty, konsultacje społeczne, podczas których Grupa zbiera opinie dotyczące wpływu swojej działalności na kwestie środowiskowe, społeczne i zarządcze
Analiza zgromadzonych danych	– Uwagi interesariuszy są porządkowane, oceniane pod kątem istotności i łączone z oceną ryzyk, szans oraz wpływów
Regularne raportowanie do Zarządu i organów nadzorczych	– Co najmniej raz na kwartał odbywają się spotkania z członkami Zarządów spółek, które dotyczą wpływu działalności jednostki na różne grupy interesariuszy, w tym klientów, społeczności lokalne, partnerów biznesowych, inwestorów oraz instytucje publiczne. – Dane dotyczące wpływu na środowisko, lokalne społeczności i zarządzania są uwzględniane w raportach i prezentowane organom nadzorczym. – Zarząd otrzymuje informacje o potencjalnych ryzykach związanych z działaniami interesariuszy (protesty społeczne, zmiany regulacyjne).
Uwzględnianie opinii interesariuszy w procesach decyzyjnych	– Informacje są wykorzystywane przy ustalaniu działań, ocenie wpływów, ryzyk i szans przy podejmowaniu kluczowych decyzji dotyczących realizacji inwestycji
Mechanizmy zgłaszania opinii i uwag	– Utworzono kanały komunikacji, takie jak dedykowane adresy e-mail oraz infolinie, które pozwalają interesariuszom zgłaszać swoje opinie, skargi i propozycje. Zgłoszenia są analizowane przez odpowiednie zespoły, a kluczowe informacje trafiają do organów zarządzających w formie zwięzłych raportów.
Badania satysfakcji i oczekiwań interesariuszy	– Prowadzone są regularne badania satysfakcji klientów (NPS) i pracowników (Barometr Opinii Pracowników). Wyniki badań są omawiane na poziomie Zarządu. – Wykorzystywany jest monitoring mediów (w tym mediów społecznościowych), realizowany przez podmioty zewnętrzne, co pozwala na szybkie reagowanie na potencjalne problemy.
Zarządzanie ryzykiem i zgodność z regulacjami	– Organy zarządzające są informowane o zmianach w przepisach dotyczących działalności deweloperskiej, takich jak regulacje środowiskowe czy budowlane, które wpływają na interesy interesariuszy. – Wyniki audytów wewnętrznych i zewnętrznych w zakresie zgodności działań jednostki z regulacjami są prezentowane organom nadzorczym.
Transparentność w komunikacji zewnętrznej	– Corocznie publikowane raporty finansowe i niefinansowe oraz inne dokumenty informują zarówno interesariuszy, jak i organy nadzorcze o działaniach związanych z wpływem jednostki na otoczenie.

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

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

zaufania. Uwzględnienie potrzeb klientów w strategii pozwala firmie na osiągnięcie przewagi konkurencyjnej oraz długoterminowego sukcesu.

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

W poniższej tabeli zestawiono opisy istotnych wpływów Grupy wynikające z przeprowadzonej oceny istotności wraz z opisem miejsca, w którym koncentrują się w modelu biznesowym, operacjach własnych oraz łańcuchu wartości.

Wśród przedstawionych poniżej wpływów trzy z nich są dodatkowymi ujawnieniami specyficznymi dla Grupy. Są to wpływy dotyczące ESRS S3. Wszystkie pozostałe wpływy są objęte wymogami dotyczącymi ujawniania informacji zawartymi w ESRS.

Podczas przeglądu procesu analizy podwójnej istotności przeprowadzonej w 2025 roku zidentyfikowano nowe wpływy związane z:

- realizacją inwestycji na terenach zalewowych, co może zwiększać podatność budynków na zmiany klimatu,
- obciążeniem zdrowotnym pracowników w okresach intensyfikacji działalności,
- niedostatecznym udostępnianiem i komunikowaniem kanałów zgłaszania nadużyć.

Kwestie te zostały uwzględnione po warsztatach z ekspertami ESG.

Wśród nowo zidentyfikowanych ryzyk i szans, w poniższej tabeli uwzględniono:

- nową szansę związaną z poprawą bezpieczeństwa środowiskowego i lepszego przygotowania spółek z Grupy na sytuacje kryzysowe ze względu na wdrożenie procedur szybkiego reagowania, co może pozytywnie wpłynąć na szybkość i pewność reakcji w sytuacjach kryzysowych (także środowiskowo),
- nową szansę związaną ze zwiększeniem efektywności materiałowej wynikającą z wdrożenia procesów optymalizacji konstrukcji budynków,
- nowe ryzyko związane z lokalizacją realizowanych inwestycji na terenach zalewowych (ryzyko występuje w przypadku całkowitego przerwania wałów),
- nowe ryzyko związane z wypaleniem zawodowym i z odejściami wysoko wykwalifikowanych pracowników,
- nowe ryzyko związane z narażeniem branży na występowanie pracy przymusowej,
- nowe ryzyko związane z niedostatecznym udostępnianiem i komunikowaniem kanałów zgłaszania nadużyć.

Na dzień publikacji raportu, Grupa nie dostrzega nowych ani nie przewiduje przyszłych skutków istotnych wpływów dla swojego modelu biznesowego, łańcucha wartości, strategii i procesu decyzyjnego.

Zidentyfikowane w 2025 roku istotne wpływy, ryzyka i szanse nie miały wpływu na bieżącą sytuację finansową Grupy.

Podczas procesu analizy podwójnej istotności Grupa zidentyfikowała poniższe kategorie osób, które podlegają istotnym wpływom wynikającym z działalności przedsiębiorstwa:

- pracownicy, tj. osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę w pełnym lub niepełnym wymiarze pracy, umowę zlecenie;
- osoby samozatrudnione, tj. Kontrahenci i specjaliści prowadzący działalność gospodarczą, którzy świadczą usługi na rzecz spółek z Grupy.

Zwracamy szczególną uwagę na pracowników pracujących podczas realizacji inwestycji. Osoby te narażone są na największe ryzyko uszczerbku na zdrowiu oraz wymagają dedykowanych kanałów komunikacji dotyczącej BHP.

Grupa jest zaangażowana w zidentyfikowane istotne wpływy poprzez swoją działalność (wpływy wynikające z codziennych procesów operacyjnych, takich jak: zużycie energii i surowców, emisje do środowiska, zatrudnianie i rozwój pracowników i współpracowników, kształtowanie kultury organizacyjnej) lub ze względu na relacje biznesowe (poprzez dostawców, podwykonawców czy klientów). W celu właściwego adresowania zidentyfikowanych istotnych wpływów Grupa wdraża polityki i procedury dotyczące odpowiedzialnego prowadzenia działalności oraz zarządzania łańcuchem wartości. Obejmują one m.in. kryteria wyboru dostawców, mechanizmy monitorowania i oceny zgodności z wymaganiami ESG, a także działania naprawcze w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości. Grupa prowadzi również dialog z interesariuszami, aby lepiej rozumieć oczekiwania i reagować na

zidentyfikowane wyzwania. Część z istotnych wpływów została uwzględniona w Strategii ESG DOM 2030 oraz działalności bieżącej spółek z Grupy. Dotyczy to:

- wpływu w zakresie łagodzenia zmian klimatu i odnosi się do decyzji o działaniach zmierzających do zmniejszania emisyjności Grupy w zakresie 1 i 2. Spółki z Grupy stopniowo zwiększają kontraktację energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych. Spółki z Grupy realizują Strategię ESG DOM 2030, która uwzględnia działania w zakresie redukcji emisji CO_2 w zakresie 1 i 2. Inwestowanie w energię pochodzącą z odnawialnych źródeł energii pozwala spółkom spełniać wymagania prawne z równoczesnym obniżeniem kosztów operacyjnych w długim okresie. Ze względu na wysoki poziom wymogów i norm technicznych, spółki z Grupy projektują i realizują inwestycje z uwzględnieniem rozwiązań adaptacyjnych, co podnosi wartość oferowanych nieruchomości.

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

- wpływu na gospodarkę o obiegu zamkniętym poprzez działalność własną odnoszącą się do cyfryzacji procesów operacyjnych oraz relacje z Kontrahentami w zakresie wykorzystywania surowców w procesie budowy oraz prowadzenia zgodnej z przepisami prawa gospodarki odpadami. Grupa w 2025 roku opracowała i wdrożyła Standard Zielonych Zamówień, który pozwoli na implementację zasad GOZ w działalności Grupy.

Temat	Podtemat	Mniejsze jednostki tematyczne	Opis istotnego wpływu	Miejsce powstawania wpływu	Miejsce modelu biznesowego	Rodzaj wpływu	Horyzont czasowy
Zmiany klimatu	Przystosowanie do zmian klimatu	Emisje GHG	Budynki realizowane przez Spółki z Grupy obecnie nie są formalnie oceniane pod kątem rozwiązań w zakresie adaptacji do zmiany klimatu, które mogą zmniejszyć stwierdzone ryzyka fizyczne związane z klimatem.	Operacje własne, Upstream	Zakup ziemi, Projektowanie, Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	Krótko- średnio- i długoterminowy
	Łagodzenie zmian klimatu		Budynki realizowane przez spółki z Grupy spełniają wymogi obowiązujących warunków technicznych w zakresie charakterystyki energetycznej budynków oraz w zakresie szczelności powietrznej, akustyki i integralności, jednak nie są dostosowane do wymogów Dyrektywy EPBD.	Operacje własne, Upstream	Zakup ziemi, Projektowanie, Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	
	Energia		Wysoka emisyjność branży budowlanej związana jest z zakupem i przetwarzaniem surowców pochodzących z sektorów energochłonnych i wysokoemisyjnych oraz z dużym zużyciem energii na placach budów.	Operacje własne, Upstream	Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	
			Rośnie zapotrzebowanie na energię, niezbędną do prowadzenia robót budowlanych w spółkach Grupy.	Operacje własne, Upstream	Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	
Woda i zasoby morskie	Woda	Zużycie wody	Spółki z Grupy wykorzystują duże ilości wody do prowadzenia prac budowlanych. Woda wykorzystywana jest także przy pracach rozbiórkowych (by zapobiegać nadmiernemu pyleniu). Wykorzystywana woda pochodzi przede wszystkim z miejskich sieci wodociągowych miast, w których spółki z Grupy prowadzą działalność.	Operacje własne	Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	Krótkoterminowy
Bioróżnorodność i ekosystemy	Bezpośrednie czynniki wpływu na utratę bioróżnorodności	Zmiana klimatu	Grupa pozytywnie wpływa na różnorodność biologiczną poprzez realizację nowych nasadzeń roślinności rodzimej i zgodnej siedliskowo.	Operacje własne	Projektowanie, Budowa	Wpływ pozytywny rzeczywisty	Krótko- i, średnioterminowy
			Inwestycje realizowane przez Grupę znajdują się na terenach zalewowych, co może zwiększać podatność zmiany klimatu.	Operacje własne	Zakup ziemi, Projektowanie, Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	
		Zmiana sposobu użytkowania gruntów, zmiana sposobu użytkowania wód słodkich i mórz	Grupa negatywnie wpływa na różnorodność biologiczną poprzez własną działalność, która prowadzi do zmiany sposobu użytkowania gruntów.	Operacje własne	Zakup ziemi	Wpływ negatywny rzeczywisty	
		Bezpośrednia eksploatacja	Grupa negatywnie wpływa na różnorodność biologiczną poprzez własną działalność, która prowadzi do bezpośredniej eksploatacji zasobów (np. wycinki drzew i krzewów).	Operacje własne	Projektowanie, Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	
Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zasoby wprowadzane, w tym		Branża budowlana, w tym spółki Grupy, wykorzystuje duże ilości surowców naturalnych wykorzystywanych w procesie budowy.	Operacje własne, Upstream	Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	Krótko- średnio- i długoterminowy

	wykorzystanie zasobów		Spółki z Grupy zmniejszają zużycie materiałów wykorzystywanych podczas realizacji inwestycji poprzez m.in. optymalizacje konstrukcji budynków, projektowanie mające na celu minimalizację wykorzystania materiałów.	Operacje własne, Upstream	Projektowanie, Budowa	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
	Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami		Spółki Grupy zmniejszają zużycie materiałów oraz zwiększają swoją efektywność poprzez optymalizacje procesów i wykorzystanie technologii cyfrowych.	Upstream, Operacje własne, Downstream	Projektowanie, Budowa	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
	Odpady		Sektor budownictwa i apartamentów serwisowanych ma bardzo duży udział w generowaniu strumienia odpadów. Odpady generowane przez Grupę uzależnione są w dużej mierze od liczby prowadzonych inwestycji lub świadczonych usług z zakresu obsługi apartamentów serwisowanych. Powstają one głównie w trakcie procesu budowy i podczas prac rozbiórkowych - w sektorze budownictwa oraz w trakcie realizowanych usług serwisowania apartamentów.	Upstream, Operacje własne, Downstream	Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	
Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo zatrudnienia	Spółki z Grupy, w ramach swojego modelu biznesowego, preferują stałe zatrudnienie pracowników w ramach operacji własnych i przewidują ich rozwój.	Operacje własne	Operacje własne - wszystkie elementy modelu biznesowego	Wpływ pozytywny rzeczywisty	Krótko- średnio- i długoterminowy
		Czas pracy	Spółki z Grupy mają wpływ na organizację pracy, w tym ustanawianie harmonogramów prac uwzględniając posiadane zasoby i analizy własne z zakresu rynku pracy. Mimo często zadaniowego czasu pracy, w spółkach Grupy występują nadgodziny dobowe.			Wpływ negatywny rzeczywisty	
		Adekwatna płaca	Spółki z Grupy mają wpływ na wysokość wynagrodzenia pracowników. Średnie wynagrodzenie w spółkach z Grupy jest wyższe niż przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw.			Wpływ pozytywny rzeczywisty	
		Równowaga między życiem zawodowym a prywatnym	Spółki z Grupy mają wpływ na jakość środowiska i strukturę pracy w zakresie work-life balance. Pomimo ustalanych wcześniej harmonogramów, ilość pracy i nadgodzin zaburza budowanie równowagi pomiędzy życiem zawodowym a prywatnym pracowników.			Wpływ negatywny rzeczywisty	
			Spółki z Grupy mają negatywny wpływ na pracowników i ich obciążenie zdrowotne w okresach intensyfikacji działalności (wypalenie zawodowe).			Wpływ negatywny rzeczywisty	
		Bezpieczeństwo i higiena pracy	Spółki z Grupy mają wpływ na bezpieczeństwo pracy wykonywanej w przedsiębiorstwie. Branża uznawana jest powszechnie za niebezpieczną i wypadkową.			Wpływ negatywny potencjalny	
	Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich	Równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości	Spółki z Grupy mają wpływ na wysokość wynagrodzeń i zasady wyceny pracy kobiet i mężczyzn. Grupa w poprzednich latach raportowała wysoki poziom luki płacowej.			Wpływ negatywny rzeczywisty	

		Szkolenia i rozwój umiejętności	Spółki z Grupy mają wpływ na rozwój i szkolenia pracowników kadry własnej. Spółki z Grupy starają się być atrakcyjnym miejscem pracy, w którym pracownicy mogą rozwijać się na każdym etapie kariery. Raz do roku jakość pracy osób zatrudnionych w spółkach Grupy jest oceniana w procesie rocznej oceny okresowej, której częścią jest rozmowa o rozwoju pracownika.			Wpływ pozytywny rzeczywisty	
Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Grupa Dom Development ma wpływ na warunki pracy na placach budowy, na których pracę wykonują osoby zatrudniane przez Podwykonawców. Branża narażona jest na wysoką wypadkowość.	Upstream	Budowa	Wpływ negatywny potencjalny	Krótko- średnio- i długoterminowy
Dotknięte społeczności	wskaźnik branżowy	Wspieranie rozwoju zrównoważonych miast	Jako inwestor i generalny wykonawca Grupa odgrywa ważną i pozytywną rolę w transformacji miast i regionów, w których działa. Spółki z Grupy pomagają w kształtowaniu tych obszarów i wzmacnianiu ich spójności, jednocześnie zwiększając ich atrakcyjność, wspierając ich rozwój i przyczyniając się do ożywienia lokalnego środowiska gospodarczego i społecznego.	Downstream	Projektowanie, Budowa	Wpływ pozytywny rzeczywisty	Krótko- średnio- i długoterminowy
	wskaźnik branżowy	Zarządzanie relacjami z otoczeniem	Spółki z Grupy mają pozytywny wpływ na relacje z otoczeniem i lokalnymi społecznościami poprzez realizację swoich działań wskazanych w Strategiach CSR.		Dział Marketingu	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
			Spółki z Grupy poprzez realizację inwestycji i związane z nimi uciążliwości mogą negatywnie wpływać na lokalne społeczności.		Budowa	Wpływ negatywny rzeczywisty	
Konsumenci i użytkownicy końcowi	Wpływy na konsumentów lub użytkowników końcowych związane z informacjami	Prywatność	Spółki z Grupy wywierają pozytywny wpływ na kwestie zachowania prywatności konsumentów m.in. poprzez podpisywanie umów. Spółki z Grupy są świadome zagrożeń związanych z naruszeniem poufności, a w konsekwencji również praw i wolności osób fizycznych w związku z przetwarzaniem ich danych osobowych. Spółka posiada szereg polityk i procedur w tym zakresie.	Operacje własne, Downstream	Dział Prawny	Wpływ pozytywny rzeczywisty	Krótko- średnio- i długoterminowy
		Dostęp do informacji (wysokiej jakości)	Spółki z Grupy mają wpływ na jakość informacji przekazywanych klientom (m.in. na klarowność zapisów i wykluczanie zapisów abuzywnych w umowach). Spółki z Grupy zaimplementowały zasady komunikacji minimalizujące ryzyko greenwashingu.	Operacje własne, Downstream	Dział Marketingu	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
	Włączenie społeczne konsumentów lub użytkowników końcowych	Dostęp do produktów i usług	Działalność spółek z Grupy związana jest z budową mieszkań, co pomaga w zwiększaniu podaży mieszkań na rynku. Działalność przyczynia się do zwiększania dostępności lokali mieszkalnych w głównych aglomeracjach kraju.	Operacje własne, Downstream	Dział Sprzedaży	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
		Odpowiedzialne praktyki marketingowe	Spółki z Grupy przekazują rzetelne i sprawdzone informacje interesariuszom zewnętrznym (m.in. klientom indywidualnym, ale także inwestorom i akcjonariuszom). Informacje są weryfikowane i poddane wewnętrznej kontroli.	Operacje własne, Downstream	Dział Marketingu	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
Postępowanie w biznesie	Kultura korporacyjna		Grupa Dom Development buduje swój pozytywny wpływ w obszarze praktyk biznesowych poprzez dbanie o kulturę korporacyjną i systemowe zarządzanie obszarem ryzyka, zgodnością i systemem kontroli wewnętrznej.	Operacje własne, Downstream	Dział Prawny, Dział HR, Dział Risk, Compliance & Audit	Wpływ pozytywny rzeczywisty	

Ochrona sygnalistów		Grupa ma wypracowany system zgłaszania nieprawidłowości oraz ochrony zgłaszających, który jest zgodny z regulacjami krajowymi, co pozytywnie wpływa na ochronę sygnalistów		Dział Risk, Compliance & Audit	Wpływ pozytywny rzeczywisty	Krótko- średnio- i długoterminowy
		Kanały zgłaszania nadużyć funkcjonujące w spółkach Grupy nie są wystarczająco udostępniane i komunikowane.		Dział Risk, Compliance & Audit	Wpływ negatywny rzeczywisty	
Zarządzanie relacjami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze		Proces negocjowania i ustalania z Kontrahentami/dostawcami umownych terminów płatności w Grupie, każdorazowo uwzględnia zapisy obowiązującej ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz ustawy o finansach publicznych, mającej na celu zabezpieczenie mniejszych przedsiębiorstw w relacjach asymetrycznych z dłużnikiem będącym dużym przedsiębiorcą.	Operacje własne, Upstream	Projektowanie, Budowa	Wpływ pozytywny rzeczywisty	
Korupcja i przekupstwo	Zapobieganie oraz wykrywanie, w tym szkolenie	Proces realizacji inwestycji zagrożony jest możliwością wystąpienia incydentów korupcyjnych (np. pozwolenia na budowę wymagają kontaktu z administracją publiczną, a procesy wyboru podwykonawców obarczone są ryzykiem przekupstwa).	Operacje własne	Zakup ziemi, Budowa, Uzyskiwanie pozwoleń	Wpływ negatywny potencjalny	

W odniesieniu do zidentyfikowanych wpływów w zakresie zmian klimatu, Grupa przeprowadziła analizę odporności strategii i modelu biznesowego w zakresie swojej zdolności do przeciwdziałania swoim istotnym wpływom i ryzykom oraz do wykorzystania istotnych szans (co wskazano w opisie IRO-1 oraz analizie scenariuszowej wskazanej poniżej).

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

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

Lp.	Nazwa przedsięwzięcia	Lokalizacja (województwo / gmina)	Powierzchnia terenu [ha]	Nazwy obszarów objętych formami ochrony przyrody	Organ właściwy	Działania negatywnie wpływające na obszary wrażliwe pod względem bioróżnorodności		Działania kompensacyjne
						bezpośredni wpływ	pośredni wpływ	
1.	Osiedle Leśna Góra	woj. pomorskie	0,53	Otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego	Prezydent Miasta Gdańska	Usunięcie 5 drzew		Nasadzenie 10 drzew ozdobnych o obwodzie min. 18-20 cm
2.	Apartamenty Beethovena	woj. mazowieckie	1,55	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu	Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy	Usunięcie 2 drzew oraz przesadzenie dębu szypułkowego.	Emisja z planowanej zabudowy na terenie inwestycji będzie wiązała się z odziaływaniem na środowisko w zakresie emisji hałasu do środowiska, emisji substancji do powietrza oraz wytwarzaniem ścieków i odpadów w zakresie podobnym do oddziaływań z istniejących w sąsiedztwie zabudowań. Będzie to oddziaływanie o charakterze przejściowym i w odniesieniu do etapu eksploatacji przedsięwzięcia krótkotrwałym. Realizacja i eksploatacja inwestycji nie spowodują znaczącego zwiększenia oddziaływań skumulowanych w zakresie ww. emisji	Nasadzenie minimum 28 szt. drzew na gruncie rodzimym o obwodzie pnia nie mniejszym niż 16-18 cm, nasadzenie 8 drzew na stropie garażu oraz 17 krzewów soliterowych, nasadzenie krzewów na terenie nie mniejszym niż 2590 m2, zieleni niskiej co najmniej na powierzchni 4050 m2, w tym nie więcej niż 40% trawników, pnączy na długości 144 mb, nasadzenia roślin hydrofitowych na powierzchni nie mniejszej niż 25 m2 w ramach niecki retencyjnej
3.	Mokotów Sportowy	woj. mazowieckie	8,4733	Otulina Jeziorka Czerniakowskiego	Prezydent Miasta	Usunięcie 10 drzew i 9 krzewów		1. Wykonanie nasadzeń drzew w liczbie co najmniej 13 szt. o

					Stołecznego Warszawy			obwodzie pnia drzewa wynoszącym min. 16-18 cm na gruncie rodzimym. 2. Wykonanie nasadzeń drzew w liczbie 42 szt. na terenie lub na stropie garażu. 3. Wykonanie nasadzeń 1 950 krzewów. 4. Wykonanie nasadzeń 15 szt. krzewów soliterowych. 5. Wykonanie nasadzeń 480 m2 bylin. 6. Nasadzenia kompensacyjne w liczbie nie mniejszej niż 21 szt. o obwodach dni 18-20 cm, wprowadzenie nasadzeń krzewów na powierzchni nie mniejszej niż 1558 m2, wprowadzenie na terenie inwestycji nasadzeń pnączy na długości 303 mb, zagospodarowanie terenu jako zieleń niska w taki sposób, aby max. powierzchnia trawników nie przekroczyła 50% powierzchni przeznaczonej pod nasadzenia zieleni niskiej, zachowanie wskaźnika PBC na poziomie min. 30%, w tym nie mniej niż 87% na gruncie rodzimym
4.	Myśliborska 27	woj. mazowieckie	1,06	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, NATURA 2000 - Dolina Środkowej Wisły	Biuro Ochrony Środowiska, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy	Usunięcie 17 drzew		
5.	Wille Biskupin	woj. dolnośląskie	3,17	Obszar NATURA 2000 - Grądy w Dolinie Odry Szczytnicki Zespól Przyrodniczo Krajobrazowy	Prezydent Wrocławia	Usunięcie 150 drzew	W trakcie budowy wystąpi emisja do powietrza związana z prowadzeniem prac ziemnych i budowlanych, ruchem pojazdów oraz pracą maszyn i sprzętu budowlanego, jak również hałas generowany przez pracujące maszyny i urządzenia - odziaływania te mają charakter lokalny i przejściowy. Eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie się wiązała ze znaczącym oddziaływaniem na środowisko.	Nasadzenia kompensacyjne na terenie wskazanym przez Zarząd Zieleni Miejskiej. W projekcie nasadzeń zastępczych wykorzystane zostaną gatunki takie jak: lipa drobnolistna, dąb szypułkowy, jarząb pospolity, brzoza brodawkowata, klon pospolity (łączenie z odmianami). Gatunki dobrane pod kątem warunków siedliskowych, odporne na warunki miejskie.

6.	Apartamenty Park Matecznego	woj. małopolskie	4,0865	Otulina Bielańsko-Tyniecka Parku Krajobrazowego	Prezydent Miasta Krakowa	Usunięcie 10 drzew i 18 drzew ozdobnych	Na etapie realizacji przedsięwzięcia, źródłem emisji zanieczyszczeń będą pracujące maszyny budowlane i poruszające się po terenie przedsięwzięcia samochody ciężarowe, wskutek spalania paliwa w silnikach maszyn. Ponadto roboty ziemne i składowanie materiałów budowlanych, a także prace rozbiórkowe powodować będą emisję pyłu w warunkach bezdeszczowych. Źródłem hałasu będą urządzenia stosowane w trakcie budowy oraz ruch samochodów dostawczych. Powyższe emisje i uciążliwości będą miały charakter czasowy i ustąpią wraz z rozpoczęciem etapu eksploatacji przedsięwzięcia.	Wykonanie nasadzeń 10 drzew.

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

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

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

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

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

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

Temat	Podtemat	Mniejsze jednostki tematyczne	Opis wpływu (Kontekst)	Ryzyka	Szanse	Przewidywane skutki finansowe		
						Perspektywa krótkoterminowa	Perspektywa średnioterminowa	Perspektywa długoterminowa
Zmiany klimatu	Przystosowanie do zmian klimatu		Budynki realizowane przez Spółki z Grupy obecnie nie są formalnie oceniane pod kątem rozwiązań w zakresie adaptacji do zmiany klimatu, które mogą zmniejszyć stwierdzone ryzyka fizyczne związane z klimatem.	1. Wstrzymanie lub opóźnienie prac budowlanych oraz zerwanie łańcuchów dostaw spowodowanych nagłymi zjawiskami atmosferycznymi, takimi jak gwałtowne i silne opady oraz silne wiatry. 2. Wysokie koszty adaptacji powykonawczej.	1. Projektowanie i realizacja inwestycji uwzględniających dodatkowe zabezpieczenia przed nagłymi skutkami zjawisk atmosferycznych.	1. Zwiększenie kosztów operacyjnych i krótkotrwałe opóźnienia harmonogramów.	1 Wzrost kosztów związanych z koniecznością częstszych napraw, zmian projektowych oraz reagowania na skutki nieprzewidzianych zjawisk.	1. Ryzyko bardzo wysokich kosztów adaptacji powykonawczej budynków. 2. Potencjalna utrata wartości aktywów oraz niższa atrakcyjność rynkowa budynków.
	Łagodzenie zmian klimatu		Budynki realizowane przez spółki z Grupy spełniają wymogi obowiązujących warunków technicznych w zakresie charakterystyki energetycznej budynków oraz w zakresie szczelności powietrznej, akustyki i integralności, jednak nie są dostosowane do wymogów Dyrektywy EPBD.	Ryzyko przejścia: Ryzyko związane ze wzrostem kosztów energii elektrycznej i cieplnej oraz konieczność podporządkowania się wymogom prawnym	1. Możliwe zmiany wzorców zakupowych klientów związane z wyborem mieszkań w budynkach niskoemisyjnych.	1. Możliwe zmiany wzorców zakupowych klientów związane z wyborem mieszkań w budynkach niskoemisyjnych.	1. Wzrost kosztów operacyjnych	1. Długoterminowe podwyżki kosztów energii mogą wpłynąć na rentowność działalności
	Łagodzenie zmian klimatu / Emisje GHG		Spółki z Grupy dążą do zmniejszania emisyjności Grupy w zakresie 1 i 2 poprzez stopniowe zwiększanie kontraktacji energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych.	Ryzyko przejścia: Zwiększone nakłady na dekarbonizację działalności w celu osiągnięcia założonych celów redukcyjnych		1. Wydatki na dekarbonizację mogą zwiększyć koszty operacyjne. 2. Inwestycje w technologie obniżające emisje mogą początkowo zmniejszyć przepływy pieniężne z uwagi na wysokie koszty wdrożenia.	1. Osiągnięcie celów redukcyjnych może przynieść korzyści w postaci mniejszych kosztów operacyjnych (np. z wykorzystania odnawialnych źródeł energii), co poprawi rentowność.	1. Dekarbonizacja może stać się elementem przewagi konkurencyjnej, co zwiększy rentowność w długim okresie.
	Łagodzenie zmian klimatu / Emisje GHG		Wysoka emisyjność branży budowlanej związana jest z zakupem i przetwarzaniem		1. Zmniejszenie śladu węglowego budynków dzięki	1. Wzrost cen energii obciąży koszty produkcji i	1. Wprowadzenie nowych technologii i materiałów	1. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii

			surowców pochodzących z sektorów energochłonnych i wysokoemisyjnych oraz z dużym zużyciem energii na placach budów.		wykorzystywaniu materiałów o niższym śladzie węglowym.	może spowodować wzrost kosztów surowców.	budowlanych o niższej emisyjności będzie wymagało znaczących nakładów finansowych.	oraz recyklingu materiałów budowlanych może obniżyć koszty w dłuższej perspektywie.
	Energia		Rośnie zapotrzebowanie na energię, niezbędną do prowadzenia robót budowlanych w spółkach Grupy.	Ryzyko przejścia: Ryzyko związane ze wzrostem cen energii wynikających z wysokoemisyjnego miksu energetycznego Polski, co przełoży się na wzrost kosztów operacyjnych.	1. Zaangażowanie w innowacje, takie jak projekty umów zakupu energii (PPA) dla długoterminowego korzystania z OZE	1. Zaangażowanie w innowacje, takie jak projekty umów zakupu energii (PPA) dla długoterminowego korzystania z OZE	1. Wzrost kosztów energii będzie generował wzrost kosztów operacyjnych.	1. Konieczność przeznaczania większych środków na energię będzie obniżała dostępność środków na inne inwestycje.
Bioróżnorodność i ekosystemy	Bezpośrednie czynniki wpływu na utratę bioróżnorodności	Zmiana sposobu użytkowania gruntów, zmiana sposobu użytkowania wód słodkich i mórz	Grupa wpływa na różnorodność biologiczną poprzez własną działalność, która prowadzi do zmiany sposobu użytkowania gruntów.	Ryzyko przejścia: Ograniczenia w dostępności gruntów spowodowane potencjalnym wyłączeniem z użytkowania terenów zalewowych i rolnych		1. Zmiana tempa rozwoju inwestycji i potencjalny spadek przychodów 2. Zmiana przepływów pieniężnych związanych z realizacją projektów budowlanych	1. Możliwe wzrosty kosztów związane z koniecznością zmian lokalizacji inwestycji.	1. Ograniczenia dostępu do gruntów, co może wpływać na długoterminowy wzrost przepływów pieniężnych
		Zmiana klimatu	Inwestycje realizowane przez Grupę znajdują się na terenach zalewowych, co może zwiększać podatność zmiany klimatu.	Ryzyko fizyczne: 1. Ryzyko zalania i uszkodzenia infrastruktury 2. Wzrost kosztów ubezpieczeń 3. Ryzyko utraty wartości aktywów spółki		1. Potencjalne opóźnienia w realizacji inwestycji w okresach intensywnych opadów i gwałtownych zdarzeń pogodowych.	1. Rosnąca częstotliwość i intensywność zjawisk związanych ze zmianą klimatu może prowadzić do regularnych zakłóceń budów i podwyższenia kosztów operacyjnych.	1. Potencjalna utrata wartości aktywów oraz spadek atrakcyjności inwestycji ulokowanych w obszarach o rosnącym zagrożeniu klimatycznym.
		Bezpośrednia eksploatacja	Grupa wpływa na różnorodność biologiczną poprzez własną działalność, która prowadzi do bezpośredniej eksploatacji zasobów (np. wycinki drzew i krzewów).		1. Tworzenie nowych ogólnodostępnych terenów zieleni, co może przełożyć się na lepszy wizerunek spółki i	1. Koszty uzyskania decyzji w zakresie środowiska. 2. Koszty prowadzenia kompensacji środowiskowych.	1. Potencjalny wzrost kosztów prowadzenia działalności wynikający z działań społeczności lokalnych i organizacji pozarządowych.	1. Zwiększenie kosztów operacyjnych wynikające z bardziej rygorystycznych regulacji w tym zakresie.

				zwiększenie sprzedaży.	3. Koszty związane z dodatkowymi konsultacjami w zakresie środowiska.		2. Wzrost opłat za korzystanie za środowisko.
		Grupa wpływa na bioróżnorodność poprzez zakup ziemi i realizację inwestycji na terenach poprzemysłowych (brownfields).		1. Ograniczenie presji na tereny cenne przyrodniczo 2. Tworzenie wartości dodanej dla otoczenia	1. Ograniczenie ryzyk formalnych i ryzyk reputacyjnych.	1. Oszczędności wynikające z rewitalizacji brownfieldów – uniknięcie konieczności nabywania droższych gruntów na terenach zielonych oraz zmniejszenie ryzyka protestów społecznych, co może ograniczać koszty przestojów inwestycyjnych. 2. Dostęp do preferencyjnego finansowania lub programów wsparcia.	1. Wzrost wartości strategicznej (większa odporność portfela nieruchomości). 2. Stabilność operacyjna wynikająca z mniejszego ryzyka sankcji, opóźnień lub konieczności działań naprawczych.
Gospodarka o obiegu zamkniętym	Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów	Branża budowlana, w tym spółki Grupy, wykorzystuje duże ilości surowców naturalnych wykorzystywanych w procesie budowy.	1. Ryzyko związane ze zwiększającymi się kosztami surowców naturalnych i ich dostępnością.	1. Zwiększenie wykorzystania surowców wtórnych i ponowne ich wykorzystanie (wdrażanie zasad GOZ).	1. Zwiększenie kosztów surowców (np. stal, cement, drewno) wpłynie na wyższe koszty realizacji inwestycji.	1. Opóźnienia (wynikające z dostępności surowców) i wyższe koszty materiałów mogą prowadzić do obniżenia przepływów pieniężnych w średnim okresie.	1. Długoterminowe oszczędności wynikające z bardziej efektywnego zarządzania surowcami mogą poprawić przepływy pieniężne.
	Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami	Spółki Grupy zmniejszają zużycie materiałów oraz zwiększają swoją efektywność poprzez optymalizacje procesów i wykorzystanie technologii cyfrowych.	1. Ryzyka cyfryzacyjne (cyberbezpieczeństwo, zabezpieczenie ciągłości działania, nieuprawniony dostęp do danych)	1. Cyfryzacja działalności i zwiększenie nakładów finansowych wynikających z potencjalnych oszczędności usługowych i procesowych, co przekłada się na obniżenie kosztów	1. Zwiększenie kosztów wynikających z konieczności wdrożenia kolejnych zabezpieczeń.	1. Stale rosnące koszty utrzymania bezpieczeństwa cyfrowego mogą wpłynąć na rentowność firmy.	1. Stale rosnące koszty utrzymania bezpieczeństwa cyfrowego mogą wpłynąć na rentowność firmy.

	Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami		Spółki z Grupy zmniejszają zużycie materiałów wykorzystywanych podczas realizacji inwestycji poprzez m.in. optymalizacje konstrukcji budynków, projektowanie mające na celu minimalizację wykorzystania materiałów.		1. Zmniejszenie śladu węglowego inwestycji 2. Oszczędności kosztowe	1. Obniżenie kosztów zakupu materiałów dzięki mniejszemu zużyciu, co bezpośrednio zmniejsza koszty realizacji inwestycji. 2. Poprawa płynności finansowej wynikająca z niższych wydatków materiałowych.	1. Trwałe zmniejszenie kosztów operacyjnych realizacji inwestycji, dzięki wdrożeniu optymalizacji jako standardu projektowego.	1. Oszczędności strukturalne – długofalowe ograniczenie kosztów w całym cyklu życia projektów dzięki mniejszemu zapotrzebowaniu na materiały.
	Odpady		Sektor budownictwa i apartamentów serwisowanych ma bardzo duży udział w generowaniu strumienia odpadów. Odpady generowane przez Grupę uzależnione są w dużej mierze od liczby prowadzonych inwestycji lub świadczonych usług z zakresu obsługi apartamentów serwisowanych. Powstają one głównie w trakcie procesu budowy i podczas prac rozbiórkowych - w sektorze budownictwa oraz w trakcie realizowanych usług serwisowania apartamentów.	1. Wzrost kosztów odbioru odpadów	1. Zmniejszenie nakładów finansowych wynikających z potencjalnych oszczędności materiałowych	1. Zwiększenie kosztów operacyjnych.	1. Długoterminowe oszczędności związane z efektywnym zarządzaniem odpadami mogą poprawić przepływy pieniężne.	1. Długoterminowe oszczędności związane z efektywnym zarządzaniem odpadami mogą poprawić przepływy pieniężne.
Własne zasoby pracownicze	Warunki pracy	Bezpieczeństwo zatrudnienia	Spółki z Grupy mają wpływ na model zatrudnienia w Grupie. Model biznesowy spółek z Grupy preferuje stałe zatrudnienie pracowników w ramach operacji własnych i przewiduje ich rozwój.	1. Ryzyko zmian w podejściu do zatrudnienia pracowników własnych i potencjalne wydłużenie procesów rekrutacyjnych, co przekłada się na zwiększenie kosztów operacyjnych.	1. Zapewnienie płynnego funkcjonowania firmy poprzez zatrudnianie i utrzymywanie wysoko wykwalifikowanych pracowników.	1. Zmiany w zatrudnieniu mogą wiązać się z wyższymi kosztami rekrutacji, szkoleń i wdrożenia pracowników.	1. Dostosowanie do zmieniającego się rynku pracy może poprawić efektywność organizacji, co wpłynie na długoterminową rentowność.	1. Dostosowanie do zmieniającego się rynku pracy może poprawić efektywność organizacji, co wpłynie na długoterminową rentowność.
		Czas pracy	Spółki z Grupy mają wpływ na organizację pracy, w tym ustanawianie harmonogramów	1. Ryzyko niedostosowania organizacji do zmiany		1. Niedostosowanie organizacji do zmiany	1. Lepsze zarządzanie i dostosowanie organizacji do zmieniających się	1. Lepsze zarządzanie i dostosowanie

		prac uwzględniając posiadane zasoby i analizy własne z zakresu rynku pracy. Mimo często zadaniowego czasu pracy, w spółkach Grupy zdarzają się nadgodziny dobowe.	pokoleniowej i potencjalne wyzwania związane z pozyskaniem nowych pracowników.		pokoleniowej może wpłynąć na spadek efektywności operacyjnej.	potrzeb nowych pracowników może przyczynić się do poprawy przepływów pieniężnych.	organizacji do zmieniających się potrzeb nowych pracowników może przyczynić się do poprawy przepływów pieniężnych.
	Adekwatna płaca	Spółki z Grupy mają wpływ na wysokość wynagrodzenia pracowników. Średnie wynagrodzenie w spółkach z Grupy jest wyższe niż przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw.	1. Potencjalny wzrost kosztów związany ze wzrostem presji płacowej wśród kadry własnej		1. Wyższe koszty operacyjne, w tym wzrost wydatków na wynagrodzenia, składki pracownicze i inne świadczenia.	1. Konkurencyjne wynagrodzenia mogą przyczynić się do zwiększenia lojalności pracowników, redukcji rotacji kadry oraz kosztów związanych z rekrutacją i szkoleniem nowych pracowników.	1. Zwiększenie presji na wyniki finansowe.
	Równowaga między życiem zawodowym a prywatnym	Spółki z Grupy mają negatywny wpływ na pracowników i ich obciążenie zdrowotne w okresach intensyfikacji działalności (wypalenie zawodowe).	1. Spadek efektywności i jakości pracy 2. Wzrost absencji i rotacji kadr 3. Obniżenia zaangażowania i morale zespołów		1. Wzrost kosztów osobowych.	1. Wzrost kosztów świadczeń społecznych i zdrowotnych, jeśli obciążenie pracowników wpłynie na częstsze zwolnienia lub rosnące potrzeby medyczne.	1. Wysokie koszty strategiczne związane z utratą kapitału ludzkiego – chroniczna rotacja oraz niskie zaangażowanie obniżają zdolność Grupy do realizacji projektów w sposób stabilny i przewidywalny.
	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Spółki z Grupy mają wpływ na bezpieczeństwo pracy wykonywanej w przedsiębiorstwie. Branża uznawana jest powszechnie za niebezpieczną i wypadkową.	1. Bezpośrednie i pośrednie koszty związane z incydentami bezpieczeństwa i zgodnością z przepisami, które mogą mieć wpływ na reputację firmy	1. Zmniejszenie liczby wypadków i problemów ze zdrowiem psychicznym, a także zwiększenie produktywności zmniejszenie absencji pracowników kadry własnej	1. Incydenty związane z bezpieczeństwem mogą prowadzić do wysokich kosztów związanych z odszkodowaniami, karami lub grzywnami.	1. Incydenty związane z bezpieczeństwem mogą prowadzić do wysokich kosztów związanych z odszkodowaniami, karami lub grzywnami.	1. Występujące incydenty mogą prowadzić do utraty długoterminowych kontraktów.

		Bezpieczeństwo i higiena pracy	Z uwagi na istotność wpływu BHP w Grupie istnieje system polityk, standardów wewnętrznych, kontroli i działań edukacyjnych.		1. Podnoszenie poziomu bezpieczeństwa pracy w spółkach Grupy.	1. Koszty związane z przygotowaniem i aktualizacją polityk, szkoleniami pracowników, przeprowadzaniem audytów oraz zakupem niezbędnego wyposażenia ochronnego.	1. Redukcja kosztów związanych z wypadkami przy pracy, takimi jak odszkodowania, absencje pracowników czy wydatki na rekrutację zastępczą. 2. Zmniejszenie kosztów ubezpieczeń oraz poprawa produktywności.	1. Trwałe obniżenie kosztów operacyjnych.
	Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich	Szkolenia i rozwój umiejętności	Spółki z Grupy mają wpływ na rozwój i szkolenia pracowników kadry własnej. Grupa stara się, by spółki były atrakcyjnym miejscem pracy, a pracownicy rozwijali się na każdym etapie kariery. Raz do roku jakość pracy osób zatrudnionych w spółkach Grupy jest oceniana w procesie rocznej oceny okresowej, której częścią jest rozmowa o rozwoju pracownika.	1. Spowolnienie inwestycji związane z brakiem wykwalifikowanych specjalistów kadry własnej.	1. Podniesienie jakości pracy pracowników, przyspieszenie podejmowanych decyzji, minimalizacja popełnianych błędów	1. Brak odpowiednich specjalistów może opóźnić realizację projektów, co wpływa na zmniejszenie przychodów z nowych inwestycji.	1. Długoterminowy brak wykwalifikowanych specjalistów może wpłynąć na zdolność firmy do rozwoju, zmniejszając przychody i obniżając rentowność.	1. Długoterminowy brak wykwalifikowanych specjalistów może ograniczyć zdolność spółki do realizacji zaawansowanych projektów, wpływając na długoterminowy rozwój i jej konkurencyjność.
Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	Warunki pracy	Bezpieczeństwo zatrudnienia	Spółki z Grupy mają wpływ na pracowników w łańcuchu wartości poprzez ustalone zasady dotyczące warunków pracy. Grupa wywiera pośredni wpływ na pracowników w łańcuchu wartości np. poprzez wymaganie przestrzegania Code of Conduct.	1. Ryzyko utraty wykwalifikowanej kadry pracowniczej		1. Koszty związane z wdrożeniem mechanizmów monitorowania i raportowania.	1. Redukcja kosztów związanych z naruszeniami praw pracowniczych.	1. Trwałe obniżenie kosztów operacyjnych.
		Czas pracy	Spółki z Grupy mają wpływ na pracowników w łańcuchu wartości poprzez ustalone zasady dotyczące warunków pracy. Grupa wywiera pośredni wpływ na pracowników w łańcuchu wartości np. poprzez wymaganie przestrzegania Code of Conduct.	1. Ryzyko niedostosowania organizacji do zmiany pokoleniowej.		1. Koszty związane z wdrożeniem mechanizmów monitorowania i raportowania	1. Redukcja kosztów związanych z naruszeniami praw pracowniczych.	1. Trwałe obniżenie kosztów operacyjnych.
		Adekwatna płaca	Spółki z Grupy mają wpływ na pracowników w łańcuchu wartości poprzez ustalone zasady dotyczące warunków pracy.	1. Potencjalny wzrost kosztów związany ze wzrostem presji płacowej wśród		1. Koszty związane z wdrożeniem mechanizmów	1. Redukcja kosztów związanych z naruszeniami praw pracowniczych.	1. Trwałe obniżenie kosztów operacyjnych.

		Grupa wywiera pośredni wpływ na pracowników w łańcuchu wartości np. poprzez wymaganie przestrzegania Code of Conduct. Przyjęte praktyki uczciwej konkurencji skutkują pozytywnym wpływem na wynagrodzenia osób pracujących na budowach Grupy.	pracowników Podwykonawców, 2. Ryzyko reputacyjne i administracyjne wynikające z możliwości zatrudniania pracowników Podwykonawców (migrantów) na znacznie niższych wynagrodzeniach niż wskaźnik referencyjny w kraju.		monitorowania i raportowania		
	Bezpieczeństwo i higiena pracy	Grupa Dom Development ma wpływ na bezpieczeństwo pracy na placach budowy, na których pracę wykonują osoby zatrudniane przez Podwykonawców. Branża uznawana jest powszechnie za niebezpieczną i wypadkową.	1. Bezpośrednie i pośrednie koszty związane z incydentami bezpieczeństwa i zgodnością z przepisami, które mogą mieć wpływ na reputację firmy.	1. Zmniejszenie liczby wypadków występujących wśród kadry w łańcuchu wartości.	1. Incydenty związane z bezpieczeństwem mogą prowadzić do wysokich kosztów związanych z odszkodowaniami, karami lub grzywnami.	1. Incydenty związane z bezpieczeństwem mogą prowadzić do wysokich kosztów związanych z odszkodowaniami, karami lub grzywnami.	1. Występujące incydenty mogą prowadzić do utraty długoterminowych kontraktów.
Inne prawa związane z pracą	Praca przymusowa	Spółki z Grupy mają wpływ na pracowników w łańcuchu wartości poprzez ustalone zasady dotyczące warunków pracy. Grupa wywiera pośredni wpływ na pracowników w łańcuchu wartości np. poprzez wymaganie przestrzegania Code of Conduct. Zagadnienie istotne w łańcuchu wartości. Spółki z Grupy nie wykorzystują surowców wydobywanych (lub produktów wytworzonych) w krajach zagrożonych pracą przymusową. Materiały wykorzystywane w procesie realizacyjnym pochodzą w znacznej większości z terenu UE. W UE obowiązują przepisy rozporządzenia 2024/3015 w sprawie zakazu produktów wytwarzanych z wykorzystaniem pracy przymusowej na rynku	1. Utrata reputacji oraz koszty związane z postępowaniami administracyjnymi 2. Ryzyko reputacyjne związane z narastającą migracją i możliwościami zatrudniania pracowników Podwykonawców (migrantów) narażonych na dyskryminację czy pracę przymusową. 3. Koszty związane z monitoringiem zatrudnienia pracowników Podwykonawców.		1. Koszty weryfikacji dokumentacji dostarczanej przez Podwykonawców	1. Stabilizacja kosztów dzięki lepszej kontroli łańcucha wartości. 2. Wzmocnienie pozycji negocjacyjnej – transparentność łańcucha dostaw może poprawić wiarygodność kredytową i ułatwić dostęp do finansowania	1. Ograniczenie ryzyka reputacyjnego o wysokiej wartości finansowej – brak powiązań z pracą przymusową zmniejsza ryzyko kosztownych kryzysów reputacyjnych, które mogłyby skutkować utratą sprzedaży lub partnerów biznesowych. 2. Trwałe obniżenie ryzyka sankcji i postępowań regulacyjnych – zgodność z

			unijnym i zmiany dyrektywy (UE) 2019/1937.					rosnącymi wymogami dotyczącymi zrównoważonego łańcucha wartości.
Dotknięte społeczności		Wspieranie rozwoju zrównoważonych miast	Jako inwestor i generalny wykonawca Grupa odgrywa ważną rolę w transformacji miast i regionów, w których działa. Spółki z Grupy pomagają w kształtowaniu tych obszarów i wzmacnianiu ich spójności, jednocześnie zwiększając ich atrakcyjność, wspierając ich rozwój i przyczyniając się do ożywienia lokalnego środowiska gospodarczego i społecznego.	1. Ryzyko uzależnienia realizacji inwestycji od decyzji samorządów lokalnych.	1. Realizacja projektów miastotwórczych wraz z infrastrukturą towarzyszącą	1. Opóźnienia w uzyskaniu pozwoleń mogą prowadzić do opóźnienia realizacji projektów i generowaniu przychodów.	Oczekiwanie na decyzje administracyjne może wpływać na uzyskiwanie przychodów.	1. Ograniczenie zdolności do szybkiej reakcji na zmiany rynkowe i rozwój nowych projektów, co może wpłynąć na przepływy pieniężne.
ujawnienie specyficzne		Zarządzanie relacjami z otoczeniem	Spółki z Grupy mają wpływ na relacje z otoczeniem i lokalnymi społecznościami poprzez realizację swoich działań wskazanych w Strategiach CSR.	1. Niewywiązywanie się z obietnic złożonych w dokumentach strategicznych i związane z tym ryzyko reputacyjne.	1. Realizacja lokalnych projektów prospołecznych	1. Opóźnienia w realizacji inwestycji powodują dodatkowe koszty i mogą prowadzić do zmniejszenia przepływów finansowych (np. ze względu na wstrzymanie lub modyfikacje projektów).	1. Zwiększenie kosztów związanych z negocjacjami/mediacjami.	1. Potencjalne zwiększenie kosztów wynikające z konieczności dostosowania projektów do oczekiwań lokalnych społeczności.
ujawnienie specyficzne		Zarządzanie relacjami z otoczeniem	Spółki z Grupy poprzez realizację inwestycji i związane z nimi uciążliwości mogą negatywnie wpływać na lokalne społeczności.	1. Zwiększająca się ilość protestów społeczności lokalnych związana z uciążliwościami wynikającymi z realizacji inwestycji		1. Utrata zaufania inwestorów i klientów, co może prowadzić do obniżenia przychodów.	1. Utrata zaufania inwestorów i klientów, co może prowadzić do obniżenia przychodów.	1. Długoterminowa utrata zaufania może ograniczyć zdolność do pozyskiwania inwestycji i rozwijania działalności, wpływając na wyniki finansowe.
Konsumenci i użytkownicy końcowi	Włączenie społeczne konsumentów	Odpowiedzialne praktyki	Spółki z Grupy mają wpływ na informacje przekazywane interesariuszom zewnętrznym		1. Budowanie wizerunku i marki firmy	1. Koszty związane z opracowaniem i wdrażaniem	1. Większa stabilność finansowa poprzez poprawę relacji z	1. Większa stabilność finansowa

	lub użytkowników końcowych	marketingowe	(m.in. klientom indywidualnym, ale także inwestorom i akcjonariuszom). Informacje są weryfikowane i poddane wewnętrznej kontroli.		odpowiedzialnej społecznie i uczciwej wobec klientów.	procesów kontroli, szkoleniem pracowników odpowiedzialnych za komunikację.	inwestorami, co z kolei może ułatwić dostęp do kapitału. 2. Unikanie kosztów związanych z potencjalnymi sporami prawnymi wynikającymi z przekazywania błędnych informacji.	poprzez poprawę relacji z inwestorami, co z kolei może ułatwić dostęp do kapitału.
Postępowanie w biznesie	Ochrona sygnalistów		Kanały zgłaszania nadużyć funkcjonujące w spółkach Grupy nie są wystarczająco udostępniane i komunikowane.	1. Ryzyko niezgłaszania nadużyć 2. Ryzyko reputacyjne 3. Ryzyko utraty zaufania pracowników		1. Wzrost kosztów działań naprawczych	1. Potencjalne koszty kar administracyjnych	1. Potencjalne obniżenie wartości firmy wynikające z ryzyka reputacyjnego i mniejszej wiarygodności w obszarze compliance oraz governance.
	Zarządzanie relacjami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze	Praktyki płatnicze	Proces negocjowania i ustalania z Kontrahentami/dostawcami umownych terminów płatności w Grupie, każdorazowo uwzględnia zapisy obowiązującej ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz ustawy o finansach publicznych, mającej na celu zabezpieczenie mniejszych przedsiębiorstw w relacjach asymetrycznych z dłużnikiem będącym dużym przedsiębiorcą.	1. Potencjalne konflikty lub utrata partnerów biznesowych		1. Zmniejszenie liczby kontraktów i projektów z partnerami biznesowymi może obniżyć przepływy pieniężne.	1. Koszty związane z renegocjacją umów lub poszukiwaniem nowych Kontrahentów mogą wpływać na przepływy pieniężne.	1. Koszty związane z renegocjacją umów lub poszukiwaniem nowych Kontrahentów mogą wpływać na przepływy pieniężne.

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

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

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

Po raz pierwszy proces analizy podwójnej istotności został przeprowadzony w 2024 r. Proces ten obejmował zarówno jakościowe, jak i ilościowe dane wejściowe od wewnętrznych i zewnętrznych interesariuszy. Obejmował on również zaangażowanie kadry zarządzającej, Zarządów spółek w Grupie i Rady Nadzorczej. Przeprowadzenie analizy wymagało m.in. przeprowadzenia działań w czterech różnych etapach:

- Faza 1: Analiza działalności Grupy
- Faza 2: Identyfikacja głównych wpływów
- Faza 3: Priorytetyzacja najbardziej istotnych wpływów
- Faza 4: Identyfikacja i ocena ryzyk i szans
- Faza 5: Zatwierdzenie istotnych tematów przez Zarząd Dom Development S.A. i Radę Nadzorczą

W drugiej połowie 2025 r. dokonano przeglądu analizy podwójnej istotności. W jej ramach dodatkowo przeprowadzono ankietyzację klientów i społeczności lokalnych. Przeprowadzono warsztaty z NGOs z możliwością wypełnienia ankiety przez uczestniczki spotkania oraz ponownie przeprowadzono ankietę wśród pracowników wszystkich spółek w Grupie. Ponownie przeprowadzono analizę konkurencji opartą o ujawnienia kwestii istotnych wskazanych zgodnie z ESRS oraz dokonano rewizji analiz wstępnych.

Faza 1: Analiza działalności Grupy

W ramach procesu analizy działalności Grupy podjęto działania mające na celu kompleksową ocenę jej funkcjonowania. Przeprowadzono szczegółową analizę biznesplanu oraz strategii, aby zweryfikować zgodność założeń strategicznych z aktualnymi celami i kierunkami rozwoju. Przeanalizowano sprawozdania finansowe, co pozwoliło na ocenę kondycji finansowej Grupy oraz jej stabilności ekonomicznej. Dodatkowo dokonano przeglądu informacji przekazywanych inwestorom, co umożliwiło ocenę transparentności komunikacji oraz zgodności z obowiązującymi standardami raportowania. W ramach analizy zmapowano również rodzaje prowadzonej działalności, oferowane produkty oraz lokalizacje operacyjne, co pozwoliło na uzyskanie pełnego obrazu skali działania Grupy i jej pozycji na rynku. W 2025 r. w przeprowadzonym przeglądzie skupiono się na dwóch głównych segmentach działalności Grupy.

Faza 2: Identyfikacja głównych wpływów

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

Na podstawie decyzji biznesowej przyjęto poniższe horyzonty czasowe:

- Perspektywa krótkoterminowa – perspektywa biznesowa = okres sprawozdawczy przyjęty w

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

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

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

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

W 2025 roku Grupa przeprowadziła przegląd wyników analizy podwójnej istotności oraz częściową rewizję procesu. Kolejna rewizja procesu planowana jest w roku 2026. Grupa podeszła do procesu według sposobu top-down. W pierwszej kolejności Grupa kolejno analizowała kwestie z listy ESRS1 AR16 (stanowiące punkt wyjścia do określenia istotnych zagadnień), następnie uzupełniła listę o charakterystyczne dla niej kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem (na podstawie analiz wstępnych), po czym przypisała możliwe wpływy, ryzyka i szanse do tych zagadnień[4]. Ocena wpływów i ryzyk dotyczyła etapu przed podjęciem działań mitygujących (brutto).

W skład zespołu roboczego, który brał udział w badaniu istotności, wchodziły m.in. osoby dysponujące najlepszą dostępną wiedzą o procesach należytej staranności (Dyrektor ds. Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością) - oceniając zagadnienia ESG korzystali z wiedzy o procedurach due diligence funkcjonujących w firmie.

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

a) dotychczasowe matryce istotności Grupy, publikowane w raportach niefinansowych i stworzone w oparciu o standard GRI[5],
b) sektorowe matryce istotności SIN[6],
c) zagadnienia ustalone jako istotne i uwzględniane w ramach dotychczas stosowanych procesów należytej staranności[7],
d) publicznie dostępne sektorowe i branżowe indeksy materialności[8],
e) analizę publikacji naukowych i literatury, dotyczących trendów w sektorach działalności spółek Grupy.

Przeprowadzono także analizę grupy porównawczej podobnych spółek - oceny dokonano dla obydwu sektorów. W 2025 roku analizę konkurencyjnych spółek przeprowadzono po raz drugi opierając się o tematy istotne wskazane w ich raportach niefinansowych opartych o standard ESRS.

W badaniu wykorzystano także:

a) (2024 r.) wywiady jakościowe (60 osób) z kadrą zarządzającą Grupy,
b) (2024 r.) wywiady zewnętrzne (6 osób) z ekspertami (zajmującymi się edukacją architektów w zakresie zrównoważonego rozwoju i zmian klimatu, zrównoważonego budownictwa, obliczania śladu węglowego budynków, sytuacji rynkowej, gospodarki o obiegu zamkniętym, zrównoważonego projektowania),
c) (2024 r.) wywiady zewnętrzne (10 osób) z głównymi Kontrahentami,
d) (2025 r.) analizę 32 ankiet wypełnionych przez pracowników zatrudnionych w Grupie,
e) (2025 r.) wyniki spotkania z 10 przedstawicielami organizacji eksperckich

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

[5] Global Reporting Initiative

[6] Standardy Informacji Niefinansowych

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

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

ESG oraz NGOs oraz 3 ankiety i notatkę wypełnione po spotkaniu,

f) (2025 r.) wyniki ankietyzacji klientów Grupy (119 wypełnionych ankiet),

g) (2025 r.) wyniki ankietyzacji społeczności lokalnych (16 wypełnionych ankiet).

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

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

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

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

- Analiza ryzyk klimatycznych, tj. identyfikacja ryzyk fizycznych (na podstawie scenariuszy zmian klimatu w Polsce w XXI wieku, przygotowanych przez IOŚ-PIB w ramach projektu Klimada 2.0 w scenariuszu RCP 8.5 w porównaniu z dekadą 2011-2020 oraz Miejskich Planów Adaptacji dla miast: Gdańska, Krakowa, Warszawy i Wrocławia) oraz ryzyk przejściowych (regulacyjnych, rynkowych, technologicznych).
- Ocena emisji gazów cieplarnianych, tj. analiza emisji Grupy w ramach zakresu 1 i 2 w poprzednich latach.
- Ocena działań dostawców, tj. podsumowanie działań dostawców materiałów budowlanych w zakresie ograniczania emisji i dostarczania niskoemisyjnych materiałów budowlanych.
- Benchmarking branżowo-regulacyjny, tj. porównanie działań spółek z Grupy z najlepszymi praktykami w branży nieruchomości i budownictwa, w celu zidentyfikowania rozwiązań w zakresie łagodzenia i adaptacji do zmian klimatu.

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

Analiza ryzyk klimatycznych

Grupa korzystając z dostępnych krajowych prognoz w zakresie zmian klimatu sprawdziła, jakie ryzyka klimatyczne (fizyczne i przejścia) mogą wystąpić w konkretnych lokalizacjach prowadzenia działalności i w jaki sposób mogą wpływać na aktywa. Jedyną zidentyfikowaną szansą jest wydłużenie okresu, w którym możliwie będzie realizowanie inwestycji dzięki bardziej łagodnym zimom i wyższym temperaturom.

Analiza ryzyk klimatycznych została przeprowadzona w horyzoncie czasowym do 2050 r. Grupa od 2021 r. oblicza emisyjność swojej działalności (zakres 1 i 2) oraz wyznaczyła sobie cel redukcyjny na rok 2030, co stanowi podstawę zarządzania ryzykiem transformacyjnym.

Strategia			
Grupa zidentyfikowała szereg zagrożeń związanych ze zmianami klimatu, kwestiami społecznymi i zarządczymi. Podzielono je na zagrożenia fizyczne i przejściowe. Zidentyfikowano również szereg szans. Ryzyka i szanse związane z ESG mają kluczowe znaczenie dla kształtowania strategii i planowania finansowego Grupy. Zidentyfikowane ryzyka zostały umieszczone w rejestrze ryzyk stanowiącym element polityki zarządzania ryzykiem. Zaadresowane zostały działania zmierzające do mitygacji tych ryzyk.			
Ryzyka transformacyjne			
Rodzaj ryzyka	**Zagrożenia**	**Przykłady potencjalnych skutków finansowych**	**Sposoby zapobiegania lub minimalizowania skutków wystąpienia ryzyka**

Polityka i regulacje prawne	1) Brak reakcji na zmiany przepisów na poziomie UE, w szczególności na: 1. Zmiany w Dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie charakterystyki energetycznej budynków; 2. CBAM – pośredni wpływ na wzrost cen materiałów (aluminium, stal, cement, ceramika, gips, wapno) 3. EU ETS od 2026 r. w sektorze ciepłownictwa – pośredni wpływ na zmiany stawek energii cieplnej 4. Taksonomia – konieczność stopniowego dostosowywania budynków do wymogów TKK; 5. Dyrektywa w sprawie należytej staranności przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (CSDDD) – konieczność zapobieganie wszelkim potencjalnym negatywnych skutkom środowiskowym i społecznym w całym łańcuchu wartości; 6. Nowe przepisy ograniczające korzystanie z niektórych modeli transportu, które miałyby znaczący wpływ na wykorzystanie infrastruktury obsługiwanej przez firmę; 7. Zmiany na rynku ubezpieczeń będące konsekwencją zmian prawnych wynikających z Komunikatu KE „Zarządzanie ryzykiem klimatycznym – ochrona obywateli i dobrobytu”	1) Zwiększone koszty operacyjne (np. wyższe składki ubezpieczeniowe) 2) Utrata przychodów z powodu: - bardziej rygorystycznych przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego - zmniejszonego popytu na produkty wysokoemisyjne 3) Zwiększone koszty z powodu: - zaostrzonych przepisów dotyczących ochrony środowiska - potencjalnych sporów sądowych, grzywien i kar - zwiększających się wymagań dotyczących raportowania niefinansowego przekładające się na: - wzrost kosztów zakupu gruntów lub potencjalny brak zakupu gruntu, - niedoszacowanie kosztów realizacji na dzień zakupu gruntu, - wzrost kosztów realizacji inwestycji, - niepewność wycen realizacji inwestycji, - większą presję kosztową Podwykonawców i możliwą konieczność zwiększenia zatrudnienia.	1. Prowadzenie stałego nadzoru nad wymaganiami prawnymi dotyczącymi ochrony środowiska i raportowania niefinansowego 2. Realizowanie inwestycji pozwalające na spełnienie wszystkich wymogów środowiskowych i klimatycznych 3. Aktywne uczestnictwo w organizacjach branżowych i technicznych grupach roboczych i opiniowanie zmieniających się regulacji 4. Precyzyjne delegowanie obowiązków i odpowiedzialności związanych z identyfikacją aspektów środowiskowych regulacji 5. Nadzór nad aktualnością zapisów i terminów obowiązywania decyzji organów administracji publicznej 6. Ściśle określony tryb postępowania w przypadku konieczności aktualizacji lub uzyskania nowych pozwoleń w związku z inwestycjami 7. Weryfikacja wzorów i terminów przedkładania sprawozdań środowiskowych 8. Stałe monitorowanie procesów regulacyjnych i procesów legislacyjnych, które mogą mieć wpływ na działalność 9. Monitorowanie ruchów politycznych w celu przewidywania wpływu możliwych zmian na działalność

Zmiany technologiczne	1. Cyfryzacja działalności i ryzyka z nią związane (cyberbezpieczeństwo, zabezpieczenie ciągłości działania, nieuprawniony dostęp do danych) 2. Brak dostosowania systemów IT do potrzeb biznesowych i regulacyjnych 3. Wymóg uwzględnienia zmiany sposobu dostarczania energii cieplnej w inwestycjach, tzn. uwzględnienie źródeł OZE 4. Zastąpienie istniejących materiałów, sprzętu, floty opcjami o niższym poziomie emisji 5. Wymóg uwzględnienia podczas realizacji inwestycji materiałów o niższej emisji i innych zmian prowadzących do budowy budynków zeroemisyjnych 6. Zaangażowanie w innowacje, takie jak projekty umów zakupu energii (PPA) dla długoterminowego korzystania z OZE 7. Potencjalne skrócenie cyklu życia posiadanych aktywów - wcześniejsza utrata wartości i wycofanie z użytkowania lub spisanie w koszty aktywów w postaci wysokoemisyjnych maszyn, urządzeń i floty 8. Wzrost kosztów wynikający z potencjalnej całkowitej elektryfikacji floty	1) Zwiększony CAPEX 2) Zmniejszony popyt na produkty i usługi wysokoemisyjne skutkujący utratą przychodów 3) Zwiększone koszty produkcji wynikające ze zmieniających się cen nakładów (np. energii, wody) i kosztów wyjściowych (np. przetwarzania odpadów) 4) Zwiększone koszty wynikające z: - konieczności zakupu sprzętu i systemów wykorzystujących bardziej zaawansowane, niskoemisyjne technologie - konwersji i adaptacji procesów biznesowych - przedwczesnej deprecjacji wartości wysokoemisyjnego sprzętu i materiałów 5) Zwiększone inwestycje i wydatki na badania i rozwój w zakresie wdrażania nowych technologii 6) Zwiększenie kosztów wynikające z: - rozwiązań umożliwiających adaptację do zmian klimatu - spełniania zmieniających się preferencji klientów	1. Wzmocniona współpraca i dialog z uczestnikami łańcucha wartości 2. Promowanie i stopniowe wdrażanie rozwiązań i materiałów niskoemisyjnych 3. Utworzenie partnerstw branżowych/międzybranżowych w celu promowania rozwiązań niskoemisyjnych 4. Wdrożenie rozwiązań zmniejszających zapotrzebowanie na energię elektryczną, energię cieplną i wodę 5. Wdrożenie planów zarządzania materiałami na poziomie projektu w celu wyeliminowania odpadów

Rynek	1. Dynamika i jakość zmian prawnych 2. Uzależnienie finansowania dłużnego od regulacji ESG 3. Uzależnienie sytuacji finansowej spółki od ogólnej kondycji branży 4. Zmiana sytuacji rynkowej związana ze wzrostem podaży 5. Utrata płynności finansowej 6. Zbyt powolne spełnianie lub niespełnianie oczekiwań klientów dotyczących zakupu bardziej wydajnych mieszkań/budynków 7. Wzrost kosztów surowców, materiałów i usług 8. Wzrost cen energii elektrycznej i cieplnej wynikający z wysokoemisyjnego miksu energetycznego PL 9. Trudność w przyciągnięciu i zatrzymaniu klientów, pracowników, partnerów biznesowych oraz inwestorów, dla których kwestie środowiskowe z czasem mogą stawać się ważne, jeśli działalność przedsiębiorstwa uznaje się za szkodliwą dla klimatu	1) Utrata przychodów z powodu: - niespełniania wymagań klientów - zmian wymagań klientów w stosunku do obecnego portfolio produktów - przerw w pracach budowlanych 2) Zwiększone koszty z powodu: - wahań cen energii i surowców - wydatków na nowe wdrożenia procesów biznesowych przyjaznych dla klimatu 3) Zwiększenie przychodów o: - dostęp do nowych segmentów rynku - łatwiejszy dostęp i zatrzymywanie wykwalifikowanych pracowników	1. Ocena rentowności projektów deweloperskich wykorzystujących materiały i technologie o niskiej emisji dwutlenku węgla. 2. Zwiększenie możliwości poprzez zapewnienie szkoleń w zakresie niskoemisyjnego projektowania i wykorzystania nowych technologii. 3. Oceny wrażliwości cen materiałów i plany awaryjne dla zamówień centralnych. 4. Rozwijanie zdolności zaspokajania preferencji klientów i poprawa współpracy z członkami łańcucha wartości 5. Dywersyfikacja portfela produktów, materiałów i technologii; szersze pozyskiwanie materiałów niskoemisyjnych, współpraca z dostawcami i badanie opcji gospodarki o obiegu zamkniętym. 6. Przegląd ustaleń dotyczących ubezpieczeń i monitorowanie zmian na rynku ubezpieczeń 7. Ocena narażenia na fizyczne ryzyko klimatyczne w odniesieniu do lokalizacji aktywów i projektów w pobliżu dróg wodnych i wybrzeży. 8. Zwiększenie odporności obiektów na ekstremalne zjawiska pogodowe poprzez poprawę zabezpieczeń i wdrożenie rozwiązań adaptacyjnych. 9. Rozważenie lokalizacji projektów deweloperskich. 10. Prowadzenie badań i analiz dotyczących preferencji klientów (NPS) 12. Podpisywanie długoterminowych umów z wieloma zewnętrznymi dostawcami

Ryzyka fizyczne

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

Ryzyko	Zagrożenia	Przykłady potencjalnych skutków finansowych	Sposoby zapobiegania lub minimalizowania skutków wystąpienia ryzyka
Ryzyko gwałtowne (spowodowane ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi) - Wzrost opadów i deszcze nawalne (roczna suma opadu i liczba dni w roku z opadem > 20mm)	1. Większe prawdopodobieństwo lokalnych podtopień wywołanych przez nieregularne opady. 2. Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi błyskawicznych w miastach.	1. Odpisy i wcześniejsze wycofanie istniejących aktywów z powodu szkód majątkowych 2. Możliwość ograniczenia dostępności ubezpieczenia aktywów w lokalizacjach wysokiego ryzyka 3. Wzrost składek ubezpieczeniowych ze względu na wyższe wydatki na środki adaptacyjne i bardziej rygorystyczne zapisy polis ubezpieczeniowych 4. Zmniejszone przychody z powodu spadku produkcji lub przerw w łańcuchu	1. Inwestycje w błękitną infrastrukturę i nature-based solutions 2. Wdrażanie najlepszych praktyk i instrumentów zarządzania gospodarką wodną 3. Rozwój technologii budownictwa odpornego na wysokie

Ryzyko gwałtowne (spowodowane ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi) - Fale upałów (liczba dni gorących i upalnych)	3. Zwiększenie częstotliwości działania przelewów burzowych kanalizacji ogólnospławnej i zwiększenie objętości ścieków odprowadzanych do odbiornika. 4. Zwiększone koszty pompowania wód opadowych / ścieków ogólnospławnych. 5. Potrzeba poszukiwania nowych rozwiązań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i gospodarowania wodami opadowymi. 6. Zanieczyszczony spływ powierzchniowy. 7. Uszkodzenie infrastruktury (np. zalanie stacji transformatorowych). 8. Wzrost poziomu wód gruntowych. 9. Niewydolność sieci kanalizacyjnej. 10. Wpływ na hydroizolacyjność obiektów i możliwość zawilgocenia.	dostaw 5. Zmniejszone przychody i wyższe koszty wynikające z negatywnego wpływu na pracowników (np. zdrowie, bezpieczeństwo, absencja) 6. Wyższe podatki od nieruchomości (koszty oczyszczania i łagodzenia skutków) 7. Wyższe marże wynikające ze zwiększonego ryzyka	temperatury 4. Zwiększanie mikroretencji, polegającej m. in. na budowie małych stawów i zbiorników 5. Działania profilaktyczne i uświadamiające prawidłowe zachowania w miejscu pracy 6. Odpowiednie przechowywanie materiałów

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

Zgodnie z opracowaniami naukowymi[9] Warszawa, Kraków i Wrocław w dłuższym horyzoncie czasowym będą mierzyły się ze wzrostem liczby dni z ekstremalnie wysoką temperaturą (Tmax ≥ 25°C). Zmiany te będą najbardziej odczuwalne we Wrocławiu – w 2050 r. będzie ich o 6 więcej niż w obecnej dekadzie. Przyczynią się one również m.in. do wydłużenia okresów bezopadowych z wysoką temperaturą powietrza i natężenia występowania tzw. miejskiej wyspy ciepła. Kolejnym ryzykiem fizycznym, z którym będą mierzyć się spółki z Grupy to wzrost średniej rocznej sumy opadów (zjawisko najsilniej będzie odczuwalne w Krakowie) i liczby dni z opadem >20 mm. Zmiany te zwiększą prawdopodobieństwo wystąpienia:

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

Podsumowując powyższe, Grupa wykorzystała krajowe prognozy klimatyczne i przeprowadziła analizę ryzyk klimatycznych do 2050 r., dla konkretnych lokalizacji działalności. Dane scenariuszowe posłużyły do ustalenia prognozowanych zmian. Scenariusze lokalne zostały wykorzystane do określenia konkretnych typów zagrożeń. Następnie zagrożenia zmapowano w podziale na aktywa/operacje, aby ocenić ekspozycję i wrażliwość.

Grupa przeanalizowała, czy jej aktywa i działalność są narażone na zagrożenia związane z klimatem. Działalność Grupy oraz jej aktywa znajdują się wyłącznie na terenie Polski, jednak ekspozycja na ryzyka klimatyczne jest lokalnie zróżnicowana.

Najbardziej narażone aktywa to te znajdujące się na terenach zalewowych, zaś budynki znajdujące się w ścisłej zabudowie miejskiej są średnio narażone na ryzyka klimatyczne z uwagi na tzw. „efekt wyspy ciepła" i wydłużające się okresy suszy i wysokich temperatur. Na etapie eksploatacji (znajdującym się poza wpływem działalności Grupy) budynki narażone są na stres termiczny wpływający na instalacje HVAC, obniżenie komfortu termicznego oraz zwiększone koszty chłodzenia. Zidentyfikowane ryzyka klimatyczne wpływają także na proces budowlany oraz łańcuch dostaw. Ekstremalne opady i upały wpływają na przestoje procesu realizacji oraz zwiększenie kosztów ubezpieczeń.

Podczas analizy ryzyk, Grupa nie uwzględniła ryzyk systemowych w zakresie różnorodności biologicznej.

Działalność i aktywa Grupy nie są zgodne z wymogami wskazanymi w aktach delegowanych Taksonomii i wymagają poniesienia znacznych nakładów finansowych w kolejnych latach na osiągnięcie zgodności z zasadami gospodarki neutralnej klimatycznie.

Grupa oceniła także narażenie aktywów na klimatyczne ryzyka transformacyjne w sposób jakościowy. Ryzyka transformacyjne skupiają się głównie na rosnących kosztach transformacji technologicznej oraz rosnących cenach energii elektrycznej i cieplnej, co może przekładać się na rosnące wydatki operacyjne (wzrost kosztów zakupu gruntów, wzrost kosztów materiałów). W poniższej tabeli wskazano także zdarzenia dotyczące przejścia w perspektywie krótko- i średnioterminowej (związane z wejściem w życie nowych regulacji klimatyczno-środowiskowych). Grupa nie wykonała szczegółowej oceny wrażliwości finansowej zawierającej szacunki CAPEX konieczne do poniesienia w długim horyzoncie czasowym.

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

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

[9] Przygotowano na podstawie scenariuszy zmian klimatu w Polsce w XXI wieku, przygotowanych przez IOŚ-PIB w ramach projektu Klimada 2.0 w scenariuszu RCP 8.5 w porównaniu z dekadą 2011-2020 (zakładającym utrzymanie aktualnego tempa wzrostu emisji GHG) oraz Miejskich Planów Adaptacji [https://klimada2.ios.gov.pl/klimat-scenariusze; data dostępu: 01.02.2024]

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

W zakresie tematów związanych z różnorodnością biologiczną i ekosystemami Grupa przeprowadziła przegląd swoich zasobów oraz procesów operacyjnych i łańcucha wartości w celu określenia wpływów, ryzyk i szans. Analiza ta, przeprowadzona w ramach działalności operacyjnej spółek, obejmowała ustalenie zgodności z przepisami prawnymi, tj. dokonano przeglądu wydanych przez organy administracyjne decyzji w zakresie regulacji środowiskowych dotyczących ochrony różnorodności biologicznej, w tym wymogów związanych z oceną oddziaływania na środowisko (OOŚ) oraz planami ochrony obszarów Natura 2000. W 2025 r. Grupa realizowała 6. inwestycji położone w odległości 500 m od obszarów objętych formami ochrony przyrody, uznawanych za obszary wrażliwe pod względem ochrony bioróżnorodności. Szczegółowe informacje w zakresie podjętych działań opisane są w tabeli na str. 81-83

Podczas analizy Grupa przeprowadziła konsultacje z lokalnymi społecznościami poprzez proces ankietyzacji, w której zadano pytania dotyczące wpływu Grupy na kwestie różnorodności biologicznej. Odpowiedzi nie były istotnie statystycznie i nie wskazywały bezpośrednio pozytywnego lub negatywnego wpływu Grupy na analizowane zagadnienia.

Podczas analizy Grupa nie wykorzystała analiz scenariuszowych dotyczących różnorodności biologicznej i ekosystemów. Grupa nie zidentyfikowała i nie oceniła swojej zależności od różnorodności ekologicznej i ekosystemów oraz powiązanych usług we własnych lokalizacjach i w łańcuchu wartości. Grupa zidentyfikowała i oceniła jako istotne ryzyka związane z bioróżnorodnością (tabela na str. 100-102). Grupa nie zidentyfikowała ryzyk fizycznych oraz ryzyk przejścia związanych z tematem bioróżnorodności.

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

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

Podczas analizy nie zidentyfikowano w tym zakresie istotnych ryzyk finansowych.

Podczas analizy Grupa przeprowadziła konsultacje z lokalnymi społecznościami poprzez proces ankietyzacji, w której zadano pytania dotyczące wpływu Grupy na kwestie zużycia wody w procesach budowlanych. Odpowiedzi nie były istotnie statystycznie i nie wskazywały bezpośrednio pozytywnego lub negatywnego wpływu Grupy na analizowane zagadnienie.

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

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

Podczas analizy Grupa przeprowadziła konsultacje z lokalnymi społecznościami poprzez proces ankietyzacji, w której zadano pytania dotyczące wpływu Grupy na kwestie związane z gospodarką o obiegu zamkniętym. Społeczności lokalne wskazały na pozytywny rzeczywisty wpływ działań spółek z Grupy związany z digitalizacją działalności i optymalizacjami procesowymi.

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

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

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

procesu analizy podwójnej istotności wpływ w obszarze praktyk biznesowych poprzez dbanie o kulturę korporacyjną, polityki w zakresie ochrony sygnalistów, a także zarządzanie relacjami z dostawcami został wskazany jako istotny przez: kadrę zarządzającą i głównych Kontrahentów.

Podczas analizy Grupa przeprowadziła konsultacje z lokalnymi społecznościami poprzez proces ankietyzacji, w której zadano pytania dotyczące wpływu Grupy na kwestie zarządcze. Społeczności lokalne oceniły jako wpływ pozytywny rzeczywisty brak występowania zagrożeń korupcyjnych podczas procesu realizacji inwestycji.

Faza 3: Priorytetyzacja najbardziej istotnych wpływów

W celu priorytetyzacji istotnych wpływów, ryzyk i szans, ocenie poddano zidentyfikowane na wcześniejszym etapie wpływy, ryzyka i szanse.

W zakresie istotności wpływu, zagadnienia zrównoważonego rozwoju przeanalizowano pod względem poniższych parametrów:

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

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

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

Progi istotności dla potencjalnego pozytywnego wpływu [skala, zakres, prawdopodobieństwo]

Próg istotności	Skala
Krytyczny	13 - 15
Znaczący	11 - 12
Ważny	8 -10
Informacyjny	5 - 7

Progi istotności dla rzeczywistego negatywnego wpływu [skala, zakres, nieodwracalność]

Próg istotności	Skala dotkliwości
Krytyczna	13 - 15
Znacząca	11 - 12
Ważna	8 -10
Informacyjna	5 - 7

Brak	0 - 4

Progi istotności dla pozytywnego rzeczywistego wpływu [skala, zakres]

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

Brak	0 - 4

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

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

Faza 4: Identyfikacja i ocena ryzyk i szans

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

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

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

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

prawdopodobieństwo [jak prawdopodobne jest, że dane zagadnienie będzie miało miejsce]			skala skutków finansowych		
0	Brak	brak	0	brak	skutki zagadnienia nie mają znaczenia dla działalności
1	bardzo małe / praktycznie niemożliwe	bardzo małe prawdopodobieństwo wystąpienia	1	bardzo mały	minimalne oddziaływanie, które można złagodzić standardowymi środkami
2	małe / niskie	uwzględniając obecnie stosowane praktyki i procedury, wystąpienie takiego zdarzenia jest mało prawdopodobne	2	mały	zdarzenie wpływające na normalne funkcjonowanie projektu o lokalnym zakresie
3	średnie	zdarzenie wystąpiło w sytuacji o podobnych okolicznościach/warunkach	3	średni	poważne zdarzenie wymagające podjęcia dodatkowych działań, którego konsekwencją są oddziaływania o charakterze umiarkowanym
4	duże / wysokie	wystąpienie zdarzenia jest prawdopodobne	4	duży	krytyczne zdarzenie wymagające podjęcia działań nadzwyczajnych, którego konsekwencją są oddziaływania o charakterze długoterminowym

5	bardzo duże / praktycznie pewne	wystąpienie zdarzenia jest bardzo prawdopodobne, może się zdarzyć kilkukrotnie	5	bardzo duży	Skutki katastrofalne mogące potencjalnie prowadzić do likwidacji aktywów, wywołując znaczące szkody

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

Przeprowadzenie i zrozumienie procesu było ważne w celu dostarczenia informacji zwrotnych i ustalenia priorytetów oraz uwzględnienia różnych interesariuszy, którzy są odpowiedzialni za wpływ, ryzyko i możliwości Wyniki analizy podwójnej istotności zostały przedstawione Zarządowi spółki dominującej w Grupie w celu uzyskania iteracyjnych informacji zwrotnych i walidacji procesu. Zarząd Dom Development S.A. zatwierdził wybrane istotne tematy zrównoważonego rozwoju, które będą raportowane przez Grupę. Wyniki zostały także przedstawione Komitetowi Audytu Rady Nadzorczej.

Proces decyzyjny w analizie podwójnej istotności oraz powiązane procedury kontroli wewnętrznej

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

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

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

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

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

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

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

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

Przegląd analizy istotności potwierdził ocenę z 2024 r. dotyczącą braku istotnego wpływu na zagadnienia ESRS E2. Spółki z Grupy nie wytwarzają, nie wykorzystują i nie nabywają:

- substancji powodujących zanieczyszczenia organizmów żywych i zasobów żywnościowych w postaci emisji, produktów lub ich produktów lub usług
- substancji wzbudzających szczególnie duże obawy w postaci emisji, produktów lub ich produktów lub usług,
- mikrodrobin plastiku w postaci emisji, produktów lub ich produktów lub usług.

Wykluczenie ww. tematów nastąpiło po przeprowadzeniu analizy modelu biznesowego, strategii biznesowej i łańcucha wartości na wstępnym etapie badania przez osoby odpowiedzialne za obszar ESG.

Tematy związane z zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleb występują podczas realizacji prac związanych z budową nowych inwestycji i/lub pracami rozbiórkowymi, mają jednak charakter lokalny i ograniczony czasowo. Uciążliwości związane z procesem budowlanym wskazane zostały w ujawnieniu specyficznym w ESRS S3.

Nr ujawnienia	*Nazwa ujawnienia*	*Strona w sprawozdaniu*	*Odniesienie do innych przepisów UE*	*Wymóg dotyczący ujawniania informacji i powiązany punkt danych*	*Strona w sprawozdaniu*
ESRS 2 Ogólne ujawnienie informacji					
BP-1	Ogólna podstawa sporządzenia sprawozdania zrównoważonego rozwoju	Strona 49			
BP-2	Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	Strony 50-52			
GOV-1	Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych	Strony 52-56	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2020/1816	ESRS GOV-1, pkt. 21 lit. d)	Strona 53
			Wskaźnik nr 13 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS GOV-1, pkt. 21 lit. d)	Strona 53
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2020/1816	ESRS GOV-1, pkt. 21 lit. e)	Nie dotyczy
GOV-2	Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem	Strony 56-58			
GOV-3	Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt.	Strona 59			
GOV-4	Oświadczenie dotyczące należytej staranności	Strona 59	Wskaźnik nr 10 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS GOV-4, pkt. 30	Strona 59
GOV-5	Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju	Strony 59-61			
SBM-1	Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości	Strony 61-66	Wskaźnik nr 4 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 SBM-1, pkt. 40 lit. d) ppkt (i)	Nie dotyczy
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2020/1816	ESRS 2 SBM-1, pkt. 40 lit. d) ppkt (i)	Nie dotyczy
SBM-2	Interesy i opinie interesariuszy	Strony 67-75			

SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	Strony 75-93			
IRO-1	Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, istotnych ryzyk i istotnych szans	Strony 94-107			
IRO-2	Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte sprawozdaniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju	Strony 107-117			
ESRS E1 Zmiana klimatu					
E1-1	Plan transformacji na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu	Strona 118	Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	ESRS E1-1, pkt. 14	Strona 118
			Art. 12 ust. 1 lit. d) -g) oraz art. 12 ust. 2 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS E1-1, pkt. 16 lit. g)	Nie dotyczy
ESRS 2 GOV-3	Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt	Strona 59			
ESRS 2 SBM-3	Istotne oddziaływania, ryzyko i możliwości oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	Strony 75-93			
ESRS 2 IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny związanych z klimatem istotnych oddziaływań, ryzyka i możliwości	Strony 94-107			
E1-2	Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem sią do niej	Strona 118			
E1-3	Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej	Strony 118--119			
E1-4	Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	Strona 120	Art. 6 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS E1-4, pkt. 34	Strona 120
			Wskaźnik nr 4 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E1-4, pkt. 34	Strona 120
E1-5	Zużycie energii i koszyk energetyczny	Strony 120-121	wskaźnik nr 5 w tabeli 1 i wskaźnik nr 5 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E1-5, pkt. 38	Strony 120-121
			wskaźnik nr 5 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E1-5, pkt. 37	Strony 120-121
			wskaźnik nr 6 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E1-5, pkt. 40-43	Strony 120-121
E1-6	Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych	Strony 122-123	Art. 5 ust. 1, art. 6 i art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS E1-6, pkt. 44	Strony 122-123
			Wskaźniki nr 1 i 2 w tabeli w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze	ESRS E1-6, pkt. 44	Strony 122-123

			zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych		
			Wskaźnik nr 3 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E1-6, pkt. 53-55	Strony 122-123
			Art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS E1-6, pkt. 53-55	Strony 122-123
E1-7	Usuwanie gazów cieplarnianych i jednostki emisji dwutlenku węgla	Nie dotyczy	Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	ESRS E1-7, pkt. 56	Brak
E1-8	Wewnętrzne ustalanie opłat za emisję gazów cieplarnianych	Nie dotyczy			
E1-9	Antycypowane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz możliwości związanych z klimatem	zwolnienie zgodnie z Quick Fix	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS E1-9, pkt. 66	Brak
			Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 46 i 47 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 5: Portfel bankowy – Ryzyko fizyczne związane ze zmianami klimatu: ekspozycje podlegające ryzyku fizycznemu	ESRS E1-9, pkt. 66 lit. a)	Brak
			Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 46 i 47 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 5: Portfel bankowy – Ryzyko fizyczne związane ze zmianami klimatu: ekspozycje podlegające ryzyku fizycznemu	ESRS E1-9, pkt. 67 lit. c)	Brak
			Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 34 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 2: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianami klimatu: kredyty zabezpieczone nieruchomościami – efektywność energetyczna zabezpieczeń	ESRS E1-9, pkt. 67 lit. c)	Brak
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS E1-9, pkt. 69	Brak
ESRS E2 Zanieczyszczenia					
ESRS 2 IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych oddziaływań, ryzyka i możliwości	Strony 94-107			
E2-1	Polityki związane z zanieczyszczeniem	Nieistotne			
E2-2	Działania i zasoby związane z zanieczyszczeniem	Nieistotne			
E2-3	Cele związane z zanieczyszczeniem	Nieistotne			
E2-4	Zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby	Nieistotne	Wskaźnik nr 8 w tabeli 1 w załączniku I, wskaźnik nr 2 w tabeli 2 w załączniku I,	ESRS E2-4, pkt. 28	Brak

			wskaźnik nr 1 w tabeli 2 w załączniku I oraz wskaźnik nr 3 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych		
E2-5	Substancje potencjalnie niebezpieczne i substancje wzbudzające szczególnie duże obawy	Nieistotne			
E2-6	Antycypowane skutki finansowe wynikające z oddziaływań, ryzyka i możliwości	Nieistotne			
ESRS E3 Woda i zasoby morskie					
ESRS 2 IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych oddziaływań, ryzyka i możliwości	Strony 94-107			
E3-1	Polityki związane z wodą i zasobami morskimi	Strony 123-124	Wskaźnik nr 7 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E3-1, pkt. 9	Strony 123-124
			Wskaźnik nr 8 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E3-1, pkt. 13	Strony 123-124
			Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E3-1, pkt. 14	Nie dotyczy
E3-2	Działania i zasoby związane z wodą i zasobami morskimi	Strona 124			
E3-3	Cele związane z wodą i zasobami morskimi	Strona 124			
E3-4	Zużycie wody	Strona 125	Wskaźnik nr 6.2 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E3-4, pkt. 28 lit. c)	Strona 125
			Wskaźnik nr 6.1 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E3-4, pkt. 29	Strona 125
E3-5	Antycypowane skutki finansowe wynikające z ryzyk i możliwości	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
ESRS E4 Różnorodność biologiczna i ekosystemy					
ESRS 2 SBM-3	Istotne oddziaływania, ryzyko i możliwości oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	Strony 75-93			
ESRS 2 IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych oddziaływań, ryzyka i możliwości	Strony 94-107			
E4-1	Plan transformacji w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów oraz uwzględnienie różnorodności biologicznej i ekosystemów w strategii i modelu biznesowym	Strona 126	Wskaźnik nr 7 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 IRO-1-E4 pkt. 16 lit. a) pkt. (i)	Strona 62
			Wskaźnik nr 10 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 IRO-1-E4 pkt. 16 lit. b)	Strona 128

			Wskaźnik nr 14 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 IRO-1-E4 pkt. 16 lit. c)	Strona 125
E4-2	Polityki związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	Strona 126	Wskaźnik nr 11 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E4-2, pkt. 24 lit. b)	Strona 62
			Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E4-2, pkt. 24 lit. c)	Nie dotyczy
			Wskaźnik nr 15 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E4-2, pkt. 24 lit. d)	Nie dotyczy
E4-3	Działania i zasoby związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	Strony 126-127			
E4-4	Cele związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	Strona 127			
E4-5	Mierniki oddziaływania związane ze zmianą w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów	Strony 127-128			
E4-6	Antycypowane skutki finansowe wynikające z ryzyk i możliwości	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
ESRS E5 Wykorzystanie zasobów oraz gospodarka o obiegu zamkniętym					
ESRS 2 IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych oddziaływań, ryzyka i możliwości	Strony 94-107			
E5-1	Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	Strony 128-129			
E5-2	Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	Strony 129-130			
E5-3	Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	Strona 130			
E5-4	Zasoby wprowadzane	Strony 130-132			
E5-5	Zasoby odprowadzane	Strony 132-134	Wskaźnik nr 13 w tabeli 2 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E5-5, pkt. 37 lit. d)	Strony 132-134
			Wskaźnik nr 9 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS E5-5, pkt. 39	Strony 132-134
E5-6	Antycypowane skutki finansowe wynikające z oddziaływań, ryzyka i możliwości	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
Ujawnienia informacji zgodnie z art. 8 rozporządzenia 2020/852		Strony 135-144			
ESRS S1 Osoby świadczące pracę na rzecz przedsiębiorstwa					
ESRS 2 SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	Strony 67-75			

ESRS 2 SBM-3	Istotne oddziaływania, ryzyko i możliwości oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	Strony 75-93			
S1-1	Polityki związane z własną siłą roboczą	Strony 144-146	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS S1-1, pkt. 21	Strony 144-146
			Wskaźnik nr 13 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 SBM-3-S1 pkt. 14 lit. f)	Nieistotne
			Wskaźnik nr 12 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 SBM-3-S1 pkt. 14 lit. g)	Nieistotne
			Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-1 pkt. 20	Nieistotne
			Wskaźnik nr 11 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-1 pkt. 22	Nie dotyczy
			Wskaźnik nr 1 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-1 pkt. 23	Strony 144-146
S1-2	Procedury współpracy z własnymi pracownikami i przedstawicielami pracowników w zakresie wpływów	Strony 146-147			
S1-3	Procesy niwelowania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez pracowników jednostki	Strony 147-148	Wskaźnik nr 5 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-3 pkt32 lit. c)	Strony 147-148
S1-4	Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własnych pracowników oraz stosowanie podejść służących ograniczeniu istotnego ryzyka i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własną siłą roboczą oraz skuteczność tych działań	Strony 148-149			
S1-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i istotnymi szansami	Strona 149			
S1-6	Charakterystyka pracowników jednostki	Strony 149-150			
S1-7	Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własnych pracowników jednostki	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
S1-8	Zakres rokowań zbiorowych i dialogu społecznego	Nie dotyczy			
S1-9	Wskaźniki różnorodności	Nie dotyczy			
S1-10	Odpowiednie płace	Strona 150			
S1-11	Ochrona socjalna	zwolnienie zgodnie			

		z Quick Fix			
S1-12	Osoby z niepełnosprawnościami	Nie dotyczy			
S1-13	Wskaźniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
S1-14	Wskaźniki bezpieczeństwa i higieny pracy	Strony 151-153	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS S1-14, pkt. 88 lit. b) I c)	Strony 151-153
			Wskaźnik nr 2 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-14, pkt. 88 lit. b) I c)	Strony 151-153
			Wskaźnik nr 3 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-14, pkt. 88 lit. e)	Strony 151-153
S1-15	Wskaźniki równowagi między życiem zawodowym a prywatnym	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
S1-16	Wskaźniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)	Strony 153-154	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS S1-16, pkt. 97 lit. a)	Strony 153-154
			Wskaźnik nr 12 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-16, pkt. 97 lit. a)	Strony 153-154
			Wskaźnik nr 8 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-16, pkt. 97 lit. b)	Strony 153-154
S1-17	Incydenty, skargi i poważne wpływy na przestrzeganie praw człowieka	Strona 154	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS S1-17, pkt. 104 lit. a)	Strona 154
			Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 i wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-17, pkt. 104 lit. a)	Strona 154
			Wskaźnik nr 7 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S1-17, pkt. 103 lit. a)	Strona 154
ESRS S2 Pracownicy w łańcuchu wartości					
BP-2	Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	Strony 154-155	wskaźnik nr 12 i nr 13 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS 2 SBM-2-S2, pkt. 11 lit. b)	Nieistotne
ESRS 2 SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
ESRS 2 SBM-3	Istotne oddziaływania, ryzyko i możliwości oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			

S2-1	Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości	zwolnienie zgodnie z Quick Fix	wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S2-1, pkt. 17	Brak
			wskaźnik nr 11 i nr 4 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S2-1, pkt. 18	Brak
			wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S2-1, pkt. 19	Brak
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS S2-1, pkt. 19	Brak
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS S2-1, pkt. 19	Brak
S2-2	Procesy współpracy z osobami wykonującym pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
S2-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
S2-4	Podejmowanie działań dotyczących istotnych oddziaływań na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi rodzajami ryzyka i wykorzystywaniu istotnych możliwości związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań	zwolnienie zgodnie z Quick Fix	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S2-4, pkt. 36	Brak
S2-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi oddziaływaniami, zwiększania pozytywnych oddziaływań i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi możliwościami	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
ESRS S3 Dotknięte społeczności					
BP-2	Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	Strony 155-156			
ESRS 2 SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
ESRS 2 SBM-3	Istotne oddziaływania, ryzyko i możliwości oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
S3-1	Polityki związane z dotkniętymi społecznościami	zwolnienie zgodnie z Quick Fix	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 w załączniku I i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S3-1, pkt. 16	Brak
			Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie	ESRS S3-1, pkt. 17	Brak

			ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych		
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS S3-1, pkt. 17	Brak
S3-2	Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
S3-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez dotknięte społeczności	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
S3-4	Podejmowanie działań dotyczących istotnych oddziaływań oraz stosowanie podejść służących ograniczeniu istotnego ryzyka i wykorzystywaniu istotnych możliwości związanych z dotkniętymi społecznościami, a także skuteczność tych działań i podejść	zwolnienie zgodnie z Quick Fix	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S3-4, pkt. 36	Nieistotne
S3-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi oddziaływaniami, zwiększania pozytywnych oddziaływań i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi możliwościami	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
ESRS S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi					
BP-2	Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	Strony 156-157			
ESRS 2 SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
ESRS 2 SBM-3	Istotne oddziaływania, ryzyko i możliwości oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
S4-1	Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi	zwolnienie zgodnie z Quick Fix	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S4-1, pkt. 16	Brak
			Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS S4-1, pkt. 17	Brak
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	ESRS S4-1, pkt. 17	Brak
S4-2	Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
S4-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez konsumentów i użytkowników końcowych	zwolnienie zgodnie z Quick Fix			
S4-4	Podejmowanie działań dotyczących istotnych oddziaływań na konsumentów i	zwolnienie zgodnie	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze	ESRS S4-1, pkt. 35	Brak

	użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnym ryzykiem i wykorzystywaniu istotnych możliwości związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań	z Quick Fix	zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych		
S4-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi oddziaływaniami, zwiększania pozytywnych oddziaływań i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi możliwościami	zwolnieni e zgodnie z Quick Fix			
ESRS G1 Ład zarządczy					
ESRS 2 GOV-1	Rola organów administrujących, nadzorczych i zarządzających	Strony 52-55			
ESRS 2 IRO-1	Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych oddziaływań, ryzyka i możliwości	Strony 94-107			
G1-1	Kultura korporacyjna i Polityki prowadzenia działalności gospodarczej	Strony 158-159	Wskaźnik nr 15 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS G1-1, pkt. 10 lit. b)	Strony 158-159
			Wskaźnik nr 6 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS G1-1, pkt. 10 lit. d)	Strony 158-159
G1-2	Zarządzanie stosunkami z dostawcami	Strona 159			
G1-3	Zapobieganie korupcji i przekupstwu oraz ich wykrywanie	Strona 160-161			
G1-4	Potwierdzony incydent związany z korupcją lub przekupstwem	Nie dotyczy	Wskaźnik nr 17 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS G1-4, pkt. 24 lit. a)	Nie dotyczy
			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	ESRS G1-1, pkt. 24 lit. a)	Nie dotyczy
			Wskaźnik nr 16 w tabeli 3 w załączniku I w Rozporządzeniu w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	ESRS G1-4, pkt. 24 lit. b)	Nie dotyczy
G1-5	Wpływ polityczny i działalność lobbingowa	Nie dotyczy			
G1-6	Praktyki płatnicze	Strona 161			

3.2 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII ŚRODOWISKOWYCH

ESRS E1 ZMIANA KLIMATU

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

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

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

Grupa Dom Development nie posiada polityki związanej z efektywnością energetyczną, łagodzeniem zmiany klimatu, czy przystosowaniem się do zmian klimatu. Cele i działania w zakresie zmian klimatu wskazane są w Strategii ESG DOM 2030. Opracowanie odrębnej polityki zaplanowano nie wcześniej niż na rok 2030.

E1- 3 DZIAŁANIA I ZASOBY W ODNIESIENIU DO POLITYKI KLIMATYCZNEJ

W zakresie działań minimalizujących emisyjność działalności, spółki z Grupy w 2025 roku zakupiły 12 385 MWh energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych, która została wykorzystana na cele realizacji inwestycji.

Zgodnie ze Strategią ESG, co najmniej do 2030 r. spółki z Grupy planują dalsze działania ograniczające emisje gazów cieplarnianych, koncentrując się na kluczowych obszarach wpływających na zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych zarówno w procesie budowlanym, jak i w późniejszych etapach cyklu życia budynków (m.in. poprzez zwiększenie zakupu gwarancji pochodzenia energii z OZE, zwiększenie efektywności energetycznej budynków, stopniową zmianę floty samochodowej). Działania te związane będą przede wszystkim z wyższą efektywnością wykorzystania mediów w procesie realizacji inwestycji. Realizowane oraz przyszłe działania mają przyczynić się do realizacji celu redukcji emisji wskazanego w Strategii ESG DOM 2030, jednak ich skala i tempo są obecnie trudne do oszacowania. Grupa nie planuje wdrożenia nowych technologii przyczyniających się do redukcji emisji gazów cieplarnianych.

Osiągnięta redukcja emisji gazów cieplarnianych powstała w wyniku opisanych w niniejszym punkcie działań została osiągnięta dzięki zmniejszeniu zużycia energii elektrycznej i cieplnej.

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

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

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

Spółka realizuje powyższe działania ze środków własnych, które nie są bezpośrednio powiązane z działalnościami opisanymi w aktach delegowanych do Taksonomii. Działania te realizowane są w ramach realizowanych budżetów projektów deweloperskich. Koszty te wskazane są w nocie 7.35 skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycjach: „zużycie materiałów i energii" oraz „usługi obce". Grupa posiada zasoby niezbędne do realizacji działań związanych z adaptacją i mitygacją zmian klimatu. Efektywne planowanie alokacji finansów, zasobów ludzkich, technologii oraz zasobów informatycznych zwiększa odporność Grupy na ryzyka fizyczne i transformacyjne, minimalizuje koszty i umożliwia terminowe osiągnięcie celów ESG.

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

Grupa w Strategii ESG DOM 2030 przyjęła cel redukcyjny, który wynosi 30% redukcji emisji CO_{2e} w zakresie 1 i 2[10] w przeliczeniu na lokal w budowie do roku 2030 w porównaniu do 2021 (przyjętego jako rok bazowy)[11]. Spółka nie wyznaczyła celu w zakresie 3. Cel nie został wyznaczony w wartości bezwzględnej ze względu na fakt, iż spółki z Grupy prowadzą działalność, której skala zmienia się w czasie (np. poprzez wzrost liczby inwestycji budowlanych czy rozszerzanie działalności na nowe rynki), co oznacza, że dotychczasowy cel dotyczy wyłącznie działalności operacyjnej wszystkich spółek w Grupie w zakresie działań związanych z zarządzaniem zakupami energii elektrycznej i cieplnej, gazu oraz floty samochodowej. Cel redukcji emisji został opracowany wewnętrznie i zaakceptowany przez Zarząd. Założenia dotyczące celu redukcyjnego nie uległy zmianie, tj. dotyczą tego samego zakresu, zarówno geograficznego, jak i emisyjnego.

Cel redukcji emisji gazów cieplarnianych jest celem brutto, co oznacza, że Grupa nie uwzględnia usuwania gazów cieplarnianych, jednostek emisji dwutlenku węgla ani emisji unikniętych jako środków osiągnięcia celów redukcji emisji gazów cieplarnianych. Cel redukcyjny nie jest oparty na podstawach naukowych i nie jest zgodny z celem ograniczenia globalnego ocieplenia do 1,5°C. Emisje raportowane przez Grupę nie podlegają regulowanym systemom handlu uprawnieniami do emisji. Do obliczeń wybrano metodę location-based opartą o GHG Protocol.

Grupa monitoruje skuteczność podejmowanych działań poprzez:

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

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

Cel	Rok bazowy 2021	Rok 2025	Zmiana % [r/r]	Cel na 2030
Emisje gazów cieplarnianych (tony ekwiwalentu dwutlenku węgla) z zakresu 1 i 2 obliczone wg metody location-based	2,67 tCO_{2e}/mieszkanie	1,81 tCO_{2e}/mieszkanie	+5,8%	1,87 tCO_{2e}/mieszkanie

E1-5 ZUŻYCIE ENERGII I KOSZYK ENERGETYCZNY

Grupa prowadzi działalność w sektorze o znacznym oddziaływaniu na klimat. Z uwagi na obowiązujący model biznesowy oraz działania realizowane przez Grupę, całość przychodów zakwalifikowano jako uzyskiwane w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat.

Zapotrzebowanie na energię w Grupie wynika głównie z:

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

[10] Zakres 1 - Emisje bezpośrednie powstałe w wyniku spalania paliw w instalacjach stacjonarnych oraz spalania paliw w samochodach należących do floty organizacji.
Zakres 2 - Emisje pośrednie powstałe w wyniku wytwarzania energii elektrycznej i cieplnej dostarczanej do przedsiębiorstwa przez dostawcę energii.

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

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

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

Struktura i zużycie energii	2025	2024
Zużycie paliwa z węgla i produktów węglowych (MWh)	0,00	0,00
Zużycie paliwa z ropy naftowej i produktów naftowych (MWh)	3 129,56	3 096,26
Zużycie paliwa z gazu ziemnego (MWh)	1 869,54	291,35
Zużycie paliwa z innych źródeł kopalnych (MWh)	0,00	0,00
Zużycie zakupionej lub nabytej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodu ze źródeł nieodnawialnych (MWh)	13 562,95	22 066,20
Całkowite zużycie energii ze źródeł kopalnych (MWh)	**18 562,05**	**25 453,81**
Udział źródeł nieodnawialnych w całkowitym zużyciu energii (%)	61%	82%
Zużycie energii ze źródeł jądrowych (MWh)	0,00	0,00
Udział zużycia energii ze źródeł jądrowych w całkowitym zużyciu energii (%)	0,00	0,00
Zużycie paliwa w przypadku źródeł odnawialnych, w tym biomasy (obejmujących również odpady przemysłowe i komunalne pochodzenia biologicznego, biogaz, wodór odnawialny itp.) (MWh)	0,00	0,00
Zużycie zakupionych lub pozyskanych energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodzenia ze źródeł odnawialnych (MWh)	12 060,00	5 599,00
Zużycie energii odnawialnej produkowanej samodzielnie bez użycia paliwa (MWh)	0,00	0,00
Całkowite zużycie energii odnawialnej i niskoemisyjnej (MWh)	**12 060,00**	**5 599,00**
Udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii (%)	39%	18%
Całkowite zużycie energii (MWh)	**30 622,05**	**31 052,81**
Energochłonność (MWh/liczba lokali w budowie)	**4,27**	**4,06**
Energochłonność (MWh/mln zł)[12]	**9,41**	**9,80**

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

W 2025 r. w Grupie nastąpił nieznaczny spadek łącznej konsumpcji energii względem roku 2024. Wskazywany spadek wiązał się w sposób bezpośredni z minimalnym spadkiem produkcji Grupy. W 2025 roku zanotowano wzrost ilości zakupionej w Grupie energii z OZE na poziomie 39% w stosunku do roku ubiegłego (18%). Potwierdzają to otrzymane przez Grupę gwarancje pochodzenia. Udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii w całym miksie energetycznym jest nieznaczny, jednak będzie on w kolejnych latach sukcesywnie wzrastał.

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

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

[12] Liczona jako całkowite zużycie energii na przychody ze sprzedaży wskazane w nocie 7.34 SSF

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

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

- energia wykorzystywana w spalaniu stacjonarnym, np. gaz ziemny i olej opałowy;
- paliwo stosowane w urządzeniach mobilnych i generatorach, np. olej napędowy;
- flota pojazdów, np. olej napędowy, benzyna;
- źródła ulotne, np. wycieki z klimatyzatorów.

W Grupie zidentyfikowano biogeniczne emisje CO_2 wynikające ze spalania paliw. W zakresie 1 wyniosły one 43,969 tCO_2. Grupa nie uwzględnia żadnych zakupionych, sprzedanych lub przeniesionych jednostek emisji dwutlenku węgla ani uprawnień do emisji gazów cieplarnianych w obliczeniach emisji gazów cieplarnianych z zakresu 1.

Emisje z zakresu 2 to pośrednie emisje gazów cieplarnianych, które są konsekwencją działalności Grupy. Protokół GHG klasyfikuje je jako emisje z zakupionej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodu. Tak, jak w poprzednich latach, Grupa raportuje emisje według dwóch metodologii obliczania emisji gazów cieplarnianych: rynkowej (market-based) i opartej na lokalizacji (location-based). Metoda oparta na lokalizacji pozwala na ilościowe określenie emisji gazów cieplarnianych zakresu 2 na podstawie średnich współczynników emisji z produkcji energii w przypadku określonych lokalizacji, w tym granic lokalnych. Metoda rynkowa ujmuje ilościowo emisje gazów cieplarnianych zakresu 2 na podstawie emisji gazów cieplarnianych emitowanych przez wytwórców, od których jednostka sprawozdawcza dokonuje umownych zakupów energii elektrycznej w połączeniu z instrumentami (takimi jak gwarancje pochodzenia lub certyfikaty energii odnawialnej). W Grupie nie występują biogeniczne emisje CO_2 wynikające ze spalania lub biodegradacji biomasy, emisje procesowe i emisje niezorganizowane z zakresu 2. Obecnie niedostępne są wskaźniki umożliwiające obliczenie emisji biogenicznych z zakupionej energii elektrycznej i cieplnej. Grupa nie uwzględnia pochłaniania ani wszelkich zakupionych, sprzedanych lub przeniesionych jednostek emisji dwutlenku węgla ani uprawnień do emisji gazów cieplarnianych w obliczeniach emisji gazów cieplarnianych zakresu 2.

Emisje zakresu 3 to inne pośrednie emisje gazów cieplarnianych, które są konsekwencją działalności Grupy, ale pochodzą ze źródeł niebędących własnością lub niekontrolowanych przez Grupę.

W 2025 r. nie wystąpiły znaczące zmiany w definicji tego, co stanowi jednostkę sprawozdającą i jej łańcuch wartości na wyższym i niższym szczeblu, które mogłyby wpływać na porównywalność rok do roku emisji gazów cieplarnianych (tj. wpływ na porównywalność emisji gazów cieplarnianych w bieżącym i poprzednim okresie sprawozdawczym).

Rodzaj emisji	2025 (tCO_{2e})	2024 (tCO_{2e})	2021 (tCO_{2e})
Emisje bezpośrednie ze spalania stacjonarnego	384,27	59,65	41,37
Emisje bezpośrednie ze spalania mobilnego	710,09	708,73	458,45
Zakres 1 łącznie	**1 094,36**	**768,38**	**499,82**
Emisje pośrednie z zakupionej/nabytej energii elektrycznej [location based]	8 501,91	6 840,10	6 049,66
Emisje pośrednie z zakupionej/nabytej energii elektrycznej [market based]	1 844,67	3 212,97	6 334,11
Emisje pośrednie z zakupionej/nabytej energii cieplnej	3 356,43	5 459,31	9 307,78
Zakres 2 łącznie [location based]	**11 858,34**	**12 299,41**	**15 357,44**
Zakres 2 łącznie [market based]	**5 201,10**	**8 672,28**	**15 641,89**
Intensywność (emisje GHG z zakresu 1+2/ liczba lokali w budowie)	1,81 tCO_{2e}/mieszkanie	1,71 tCO_{2e}/mieszkanie	2,67 tCO_{2e}/mieszkanie

Intensywność (emisje GHG location-based z zakresu 1+2/ przychód netto)[13]	3,98 tCO_{2e}/mln zł	4,12 tCO_{2e}/mln zł	8,36 tCO_{2e}/mln zł
Intensywność (emisje GHG market-based z zakresu 1+2/ przychód netto)[13]	1,93 tCO_{2e}/mln zł	2,98 tCO_{2e}/mln zł	8,51 tCO_{2e}/mln zł

Zasady raportowania emisji gazów cieplarnianych

1. Rokiem bazowym jest rok 2021.
2. Emisje raportowane są dla całej Grupy Kapitałowej.
3. Emisje gazów cieplarnianych w Zakresie 1 zostały obliczone z wykorzystaniem metodologii The GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard.
   - Wskaźnik emisyjności dla gazu ziemnego, gazu LPG oraz oleju napędowego z benzyny przyjęto z wykorzystaniem danych DEFRA.
   - Wskaźniki emisyjności benzyny oraz oleju opałowego przyjęto na podstawie danych ogłoszonych przez Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami. Wartości opałowe benzyny oraz oleju napędowego przeliczono na podstawie karty charakterystyki paliwa udostępnionej przez PKN Orlen.
4. Wykorzystane wskaźniki zostały opublikowane przez wiarygodne instytucje i mają zastosowanie w odniesieniu do działalności całej Grupy.
5. Emisje gazów cieplarnianych w Zakresie 2 zostały obliczone z wykorzystaniem metodologii „The GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard. Do kalkulacji emisji gazów cieplarnianych w Zakresie 2 zostały wykorzystane następujące wskaźniki intensywności emisyjnej:
   - Location based: dla energii elektrycznej w Polsce: 524,94 $kgCO_2$/MWh na podstawie danych KOBiZE
   - Market based: na podstawie danych dostawców energii elektrycznej: EON Polska S.A., Polenergia Sp. z o.o., Tauron S.A. i ENERGA S.A. oraz wydanych gwarancji pochodzenia energii. Dzięki gwarancjom pochodzenia emisje (obliczone metodą market-based) zostały obniżone o 55%.
   - W 2025 r. spółki z Grupy zakupiły 12 385 MWh energii z odnawialnych źródeł energii, co potwierdzają podpisane umowy. Przejęto założenie, że 100% zakontraktowanych gwarancji zostanie umorzonych przez spółki Grupy.
   - dla energii cieplnej: na podstawie danych URE za 2024 rok
6. W obliczeniach zastosowano współczynnik globalnego ocieplenia, który został opublikowany przez IPCC na podstawie 100-letniej perspektywy czasowej w celu obliczenia emisji ekwiwalentu dwutlenku węgla gazów innych niż CO_2.
7. Zaraportowane zostały zużycia zmierzone na podstawie fizycznych odczytów liczników lub zaksięgowanych faktur.
8. Podczas obliczeń nie było konieczności zgłoszenia i konsolidacji emisji gazów cieplarnianych wspólnych przedsięwzięć, ponieważ nie są one podmiotami powiązanymi.

ESRS E3 WODA I ZASOBY MORSKIE

E3 -1 POLITYKI ZWIĄZANE Z WODĄ I ZASOBAMI MORSKIMI

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

W celu ustalenia czy spółki z Grupy działają na obszarach, na których występuje wysoki deficyt

[13] zgodnie z notą 7.34 SSF

wody, Grupa skorzystała z publicznie dostępnego i bezpłatnego narzędzia - Aqueduct Water Risk Atlas. Żadna z inwestycji nie znajduje się na obszarze wysokiego lub bardzo wysokiego stresu wodnego. Spółki z Grupy nie kupują wody z obszarów objętych wysokim i bardzo wysokim stresem wodnym oraz nie prowadzą działalności na takich terenach.[14].

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

W działalności spółki wykorzystują wodę przede wszystkim do prowadzenia prac budowlanych (takich jak wiązanie mieszanki w procesach betonowania, murowania i tynkowania czy pielęgnacji betonu w okresie letnim). Inwestycje zasilane są w wodę na cele bytowo-gospodarcze i ochrony przeciwpożarowej. Woda wykorzystywana jest także przy pracach rozbiórkowych (by zapobiegać nadmiernemu pyleniu). Zakupiona woda pochodzi przede wszystkim z miejskich sieci wodociągowych miast, w których spółki prowadzą działalność. Spółki nie pobierają wody z wód powierzchniowych, w tym morskich. Instalacje kanalizacyjne (sanitarne) odprowadzają ścieki do miejskich systemów kanalizacyjnych, a następnie do miejskich oczyszczalni ścieków. Spółki nie odprowadzają ścieków bezpośrednio do środowiska. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa woda deszczowa zagospodarowywana jest w obrębie inwestycji lub odprowadzana do miejskich systemów kanalizacyjnych. Zagospodarowanie wody w obrębie inwestycji może być realizowane na dwa sposoby (w zależności od uwarunkowań gruntowych i wodnych na danym terenie):

- technicznie: zbiorniki retencyjne (w tym rurowe) lub skrzynki rozsączające, zapewniające stopniowy odpływ deszczówki i rozprowadzenie jej w gruncie;
- naturalnie: poprzez realizację ogrodów deszczowych, które mają pozytywny wpływ na rozwój różnorodności biologicznej[15] i/lub dachów zielonych umożliwiających retencję wód opadowych.

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

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

E3-3 CELE ZWIĄZANE Z WODĄ I ZASOBAMI MORSKIMI

Grupa nie wyznaczyła wymiernych, zorientowanych na rezultaty celów w zakresie gospodarki wodnej. Grupa świadomie podjęła tę decyzję, gdyż prowadzi działalność, w której jednym z kluczowych procesów podejmowanych podczas realizacji inwestycji jest wodochłonny proces pielęgnacji betonu, wymagający odpowiedniej hydratacji cementu. Bez procesu pielęgnacji betonu realizacja inwestycji – a tym samym działalność biznesowa Grupy - nie byłyby możliwe.

Grupa wyznaczy cele w zakresie gospodarowania wodą nie wcześniej niż w 2030 r.

---

[14] Sytuacja, w której ilość wody o odpowiedniej jakości jest niewystarczająca do zaspokojenia potrzeb ludzi i środowiska [w:] Water resources across Europe — confronting water stress: an updated assessment. EEA Report 12/2021

[15] Ogrody deszczowe:

- ograniczają konieczność podlewania roślin w pobliżu, zmniejszając zużycie wody z sieci,
- obniżają temperaturę najbliższego otoczenia w okresie letnim,
- przyczyniają się do zwiększania ilości wody w środowisku,
- zapobiegają obniżaniu poziomu wód gruntowych i lokalnym podtopieniom w trakcie opadów nawalnych,
- tworzą mikroklimat i przyciągają owady oraz drobne zwierzęta,
- poprzez odpowiednio dobrane rośliny oczyszczają wodę i glebę.

E3-4 ZUŻYCIE WODY

Dane dotyczące zużycia wody w Grupie zostały opracowane na podstawie wartości dostarczanej wody wskazanych na fakturach rozliczeniowych z podmiotami odpowiadającymi za dostarczanie wody. W tabeli wskazane są jako pobór wody. Wskazane całkowite zużycie wody skalkulowano jako różnicę między poborem wody a zrzutami wody. Informacje dotyczące zrzutów wody pochodzą z decyzji administracyjnych wydanych w analizowanym roku sprawozdawczym. Informacje te są szacowane zgodnie z czasem przeznaczanym na prace realizacyjne. Grupa dokonała korekty zużycia wody za rok 2024.

	2025	2024
Całkowite zużycie wody [m^3]	**77 090,07**	**56 704,43***
Całkowite zużycie wody na obszarach narażonych na ryzyko związane z wodą, w tym na obszarach o znacznym deficycie wody [m^3]	0,00	0,00
Całkowita ilość wody poddanej recyklingowi i ponownemu użycia [m^3]	0,00	0,00
Całkowita ilość magazynowanej wody i zmiany w magazynowaniu [m^3]	0,00	0,00
Zrzuty wody [m^3]	8 852,44	25 366,26
Pobór wody [m^3]	**85 942,51**	**82 070,69***
Wodochłonność [m^3/mln EUR[16]]	100,33	77,04*

** dane po korekcie*
Dane przed korektą:
Całkowite zużycie wody w 2024 r. – 27 367,37 m^3
Pobór wody w 2024 r. – 52 733,63 m^3
Wodochłonność w 2024 r. – 37,18

Poziom stresu wodnego wg Aqueduct Water Risk Atlas (World Resources Institute[17]określono dla poszczególnych lokalizacji działalności spółek z Grupy.

Lokalizacja	Poziom stresu wodnego	Całkowite zużycie wody [m^3]	
		2025	2024
segment warszawski	Niski (<10%)	43 322,35	25 436,83*
segment krakowski	Średni - Wysoki (20-40%)	6 297,00	7 732,22*
segment trójmiejski	Średni - Wysoki (20-40%)	14 115,99	5 764,10*
segment wrocławski	Niski (<10%)	13 354,73	17 771,28*

** dane po korekcie*
Dane przed korektą w 2024 r.:
segment warszawski – 6 750,16 m^3
segment krakowski – 4 730,11 m^3
segment trójmiejski – 5 788,10 m^3
segment wrocławski - 10 099,00 m^3

[16] wartość odnosi się do przychodu ze sprzedaży wskazanego w nocie 7.54 SSF
[17] https://www.wri.org/applications/aqueduct/water-risk-atlas/#/?advanced=false&basemap=hydro&indicator=bws_cat&lat=52.499503824480215&lng=19.23486448824406&mapMode=view&month=1&opacity=0.5&ponderation=DEF&predefined=false&projection=absolute&scenario=optimistic&scope=baseline&threshold&timeScale=annual&year=baseline&zoom=7

ESRS E4 RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA I EKOSYSTEMY

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

Grupa Dom Development nie posiada planu transformacji w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów. Grupa opracuje plan transformacji nie wcześniej niż w 2030 r. Grupa nie przeprowadziła analizy odporności strategii biznesowej i modelu biznesowego w odniesieniu do różnorodności biologicznej i ekosystemów.

Grupa prowadzi działalność i realizuje swoje inwestycje wyłącznie na terenie Polski, co sprawia, że podejście do kwestii różnorodności biologicznej jest stabilne w wymiarze prawnym. Jeden z filarów modelu biznesowego opiera się na rozwoju z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju, co przekłada się na działania zgodne z przepisami w zakresie ochrony przyrody.

E4- 2 POLITYKI ZWIĄZANE Z RÓŻNORODNOŚCIĄ BIOLOGICZNĄ I EKOSYSTEMAMI

Grupa nie posiada odrębnej polityki adresującej zagadnienie różnorodności biologicznej i ekosystemów. Opracowanie odrębnej polityki zaplanowano nie wcześniej niż na rok 2030.

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

Grupa w swoich działaniach stosuje sekwencyjny model stosowany, oznaczający hierarchię łagodzenia wpływu na środowisko i zmniejszenia szkód dla różnorodności biologicznej. Model ten wskazuje kolejno: zapobieganie skutkom (unikanie), ograniczanie nieuniknionych szkód (minimalizacja), naprawianie szkód na miejscu (przywracanie), a tylko w ostateczności wymagane prawnie kompensowanie strat (kompensacja).

Będąc świadomym wpływu działalności deweloperskiej na środowisko naturalne, spółki z Grupy promują i włączają się w działania mające na celu rewitalizację obszarów, które były wcześniej wykorzystywane do innych celów (m.in. przemysłowych). Tego rodzaju tereny często są zlokalizowane w pobliżu infrastruktury komunikacyjnej i usługowej, wobec czego ich rewitalizacja, m.in. poprzez wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, wpływa także na ograniczenie szkodliwego zjawiska tzw. rozlewania się miast. W Strategii DOM 2030 Grupa zadeklarowała realizację projektów rewitalizacyjnych, w ramach, których odzyskiwane będą „zapomniane" i niedostępne dla mieszkańców obszary miast. Przykładem takiego projektu, realizowanym od 2024 r., jest inwestycja zlokalizowana przy ul. Rydlówka 5 na krakowskim Podgórzu.

Zdegradowane tereny poprzemysłowe zostały zamienione w nowe przestrzenie również na Osiedlu Urbino, Osiedlu Bokserska i Apartamentach Literacka w Warszawie oraz w Gdańsku na ul. Kartuskiej i na Dolnym Mieście przy ul. Jaskółczej, Jałmużniczej oraz Kurzej. Łącznie, w 2025 roku Grupa zrealizowała ponad 1100 mieszkań na terenach zdegradowanych, które zostały przywrócone miastom i ich mieszkańcom.

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

Do działań opartych na zasobach przyrody, które spółki z Grupy realizują w inwestycjach, na podstawie wewnętrznego standardu, tj. Zielonej Karty Inwestycji, należą m.in.: zielone dachy, ogrody deszczowe, redukcja efektu miejskiej wyspy ciepła. Działania podejmowane przez spółki z Grupy nie są częścią szerszego planu działań zbiorowych ani planów współpracy regionalnej.

Zgodnie z celem wyznaczonym w Strategii ESG DOM 2030 Grupa Dom Development, w 2024 r. oficjalnie rozpoczęła realizację programu „Miejska Zieleń". Działania podejmowane w ramach realizacji tego celu są systematyczną, coroczną praktyką realizowaną przez spółki na każdym z rynków Grupy. Jego celem jest zagospodarowanie co najmniej jednego ogólnodostępnego terenu w aglomeracjach, w których działają spółki z Grupy. W 2025 roku Grupa Dom Development przeznaczyła

na ogólnodostępne zielone tereny blisko 8 mln zł[18] (vs. 6 mln zł w 2024 roku), co przełożyło się na ponad 1,5 ha nowych terenów zieleni w czterech aglomeracjach Polski. Dzięki inicjatywie:

- na warszawskim Chrzanowie powstał park, w sąsiedztwie Dzielnicy Mieszkaniowej Metro Zachód,
- uporządkowany został teren przy Górce Tarnogajskiej oraz nasadzenia przy ul. Zielnej we Wrocławiu,
- przy ul. Malborskiej w Krakowie powstał park kieszonkowy,
- w Gdańsku zrealizowano park kieszonkowy przy ul. Lema, skwer przy skrzyżowaniu ulic Piekarniczej i Lema oraz nowe nabrzeże Motławy na Dolnym Mieście.

W uzasadnionych przypadkach[19] spółki z Grupy są zobligowane do przeprowadzania remediacji, której sposób określony jest w decyzjach administracyjnych wydawanych przez regionalne organy ochrony środowiska. Każdorazowo usunięty zanieczyszczony grunt przekazywany jest do dalszego zagospodarowania uprawnionym podmiotom poza terenem jego wytworzenia, w jego miejsce zostaje nawieziony czysty grunt.

Spółki z Grupy, zgodnie z decyzjami administracyjnymi, dokonują nasadzeń kompensacyjnych. Działania te realizowane są punktowo w ramach inwestycji, a nie jako formalne offsety.

W 2025 r., w toku oceny wpływu działalności Grupy na środowisko, przeprowadzono inwentaryzację inwestycji znajdujących się na terenach zalewowych o niskim ryzyku powodziowym (tj. w przypadku całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych). W 2025 r. 25% inwestycji znajdowało się na terenach zalewowych. W kolejnym roku spółki z Grupy dokonają identyfikacji działań adaptacyjnych wykorzystywanych w tego rodzaju projektach.

E4-4 CELE ZWIĄZANE Z RÓŻNORODNOŚCIĄ BIOLOGICZNĄ I EKOSYSTEMAMI

Grupa nie wyznaczyła wymiernych, zorientowanych na rezultaty celów w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów, ponieważ obecne cele, działania i plany pokrywa Strategia ESG DOM 2030. Dodatkowe ambicje, działania i plany ujęto w Strategii ESG DOM 2030. Dotyczą realizacji programu „Miejska Zieleń" oraz rewitalizacji. Więcej szczegółów opisano w rozdziale E4-3. Grupa wyznaczy te cele nie wcześniej niż w 2030 r. Cele i związane z nimi działania wskazane w Strategii ESG w zakresie realizacji programu „Miejska Zieleń" oraz rewitalizacji zostały opisane w rozdziale E4-3. Cele związane z realizacją ogólnodostępnych terenów zieleni oraz realizacji inwestycji na terenach zdegradowanych nie były oparte na globalnych ramach bioróżnorodności, nie zastosowano przy ich określaniu progów ekologicznych ani nie przypisano wpływów przy ich ustalaniu.

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

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

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

[18] Działania te realizowane są w ramach realizowanych budżetów projektów deweloperskich. Koszty te wskazane są w nocie 7.35 skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycji „usługi obce".

[19] - kiedy stajemy się właścicielem nieruchomości poprzemysłowej
- kiedy mamy do czynienia z historycznym zanieczyszczeniem powierzchni ziemi (zgodnie z Ustawą Prawo Ochrony Środowiska)

- liczba drzew przeznaczonych do wycinki, na obszarach objętych formami ochrony przyrody, w pobliżu których, tj. w odległości do 500 m, zlokalizowane jest przedsięwzięcie (wskazane w tabeli z na str. 81-83).

Wskaźniki wybrane przez Grupę są dobrowolne i ich wykaz nie jest wymagany przepisami prawa. Wskaźniki odnoszą się do różnych aspektów związanych z wpływem działalności spółek, jak nasadzenia roślinności, zmiana sposobu użytkowania gruntów i eksploatacja zasobów naturalnych, na różnorodność biologiczną. Krajowe regulacje i wewnętrzne procedury w Grupie wskazują na konieczność nasadzeń gatunków rodzimych i zgodnych siedliskowo, co pozytywnie odnosi się do różnorodności ekosystemowej. Wskaźniki zbierane są we wszystkich lokalizacjach, w których Grupa prowadzi działalność. Do pomiaru powyższych mierników wykorzystano informacje wskazane w decyzjach administracyjnych wydanych w roku sprawozdawczym. Wskaźniki monitorowane są w cyklu rocznym. Grupa nie odnosi się do konkretnych progów ekologicznych ani oficjalnych wytycznych, polityk lub porozumień. Grupa nie ma wyznaczonych mierzalnych celów w zakresie ochrony bioróżnorodności.

Grupa nie ujawnia informacji o użytkowaniu terenu w oparciu o ocenę cyklu życia.

Grupa nie prowadzi działań powodujących:

- zmianę sposobu użytkowania mórz,
- eksploatację bezpośrednią na terenach cennych przyrodniczo,
- rozprzestrzenianie się inwazyjnych gatunków obcych.

Wskaźnik	segment warszawski		segment wrocławski		segment krakowski		segment trójmiejski		Łącznie	
	Liczba nasadzeń roślinności, w tym:									
	2025	2024	**2025**	2024	**2025**	2024	**2025**	2024	**2025**	2024
Drzewa pienne i wielopniowe [szt.]	**1 184**	467	**124**	155	**145**	97	**448**	364	**1 901**	1 083
Krzewy [szt.]	**60 901**	68 942	**8 711**	8 157	**7 275**	6 944	**34 934**	45 373	**111 821**	129 416
Pnącza, byliny i trawy ozdobne [szt.]	**18 105**	23 562	**9 878**	10 888	**7 238**	5 583	**34 481**	38 210	**69 702**	78 243
Powierzchnia gruntu wyłączonego z produkcji rolnej [ha]	**8,07**	1,06	**0,04**	0,00	**3,55**	0,00	**6,36**	0,00	**18,02**	1,06
Masa gruntu przeznaczona do usunięcia w ramach remediacji [t]	**3 839**	6 122	**0,00**	0,00	**5 810**	81 982	**5 089**	8 505	**14 738**	96 609
Liczba drzew do wycinki, na obszarach objętych formami ochrony przyrody, w pobliżu których, tj. w odległości do 500 m, zlokalizowane jest przedsięwzięcie [szt.]	**29**	45	**150**	0,00	**28**	0,00	**5**	46	**212**	91

ESRS E5 WYKORZYSTANIE ZASOBÓW I GOSPODARKA O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

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

W 2025 roku Grupa przyjęła Standard Zrównoważonych Zamówień, który jest dokumentem wykonawczym do przyjętej w 2024 r. Polityki Zrównoważonych Zamówień. Standard został zatwierdzony przez Prezesów wszystkich spółek w Grupie. Polityka jest dokumentem wewnętrznym i nie jest dostępna publicznie. Jednak jej założenia będą komunikowane interesariuszom.

Tam, gdzie jest to wykonalne i ekonomicznie uzasadnione, polityka jest realizowana w całym cyklu zamówień, zobowiązując spółki Grupy do wyboru tych dostawców, usług i produktów, które są przyjazne środowisku naturalnemu i/lub społecznemu.

W celu odejścia od wykorzystania zasobów pierwotnych oraz zwiększenia wykorzystania zasobów wtórnych, Spółka w Standardzie Zielonych Zamówień, zobowiązuje się do preferowania produktów i materiałów o niższym od standardowego wpływie na środowisko.

Standard wyznacza cel optymalizacji gospodarowania odpadami, zgodnie z hierarchią postępowania z odpadami oraz wdrożenie zasad gospodarki o obiegu zamkniętym. Efekty realizacji założeń Standardu raportowane będą corocznie w niniejszym sprawozdaniu.

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

W ramach prowadzonej działalności w Grupie konsekwentnie wdrażane są zasady gospodarki o obiegu zamkniętym (GOZ). Działania w zakresie gospodarki o obiegu zamkniętym, które prowadzimy w Grupie Dom Development przedstawiamy zgodnie z modelem ReSOLVE[20].

REGENERATE Regeneracja	Cyrkularne dostawy – wykorzystanie i zakup energii pochodzącej z OZE
SHARE Współużytkowanie	Product as a Service: usługi drukowania, wynajem drobnego sprzętu, podestów, żurawi mobilnych, ładowarek, kontenerów, ogrodzeń
OPTIMISE Optymalizacja	• Wewnętrzna odsprzedaż mebli, samochodów • Redukcja odpadów w procesie produkcyjnym • Wykorzystanie prefabrykatów • Odpowiednia kolejność prac, która pozwala uniknąć działań naprawczych i pozwala na zmniejszenie wolumenu powstających odpadów • Rozwiązania służące zmniejszeniu wykorzystania materiałów • Wydłużenie czasu życia aktywów
LOOP Zamykanie obiegów	Ponowne wykorzystanie materiałów (szaluniki, warstwa humusu, gruz, ogrodzenia metalowe, pawilony sprzedażowe, materiały na utwardzenie terenów budów i dróg technicznych)
VIRTUALISE Wirtualizacja	• Elektroniczny obieg dokumentów • Usprawnienie procesu przeglądów usterkowych dzięki wykorzystaniu urządzeń mobilnych i dedykowanej aplikacji • BIM 360 - technologia oparta na inteligentnym modelu i dostępna na platformie w chmurze, integruje uporządkowane wielobranżowe dane, umożliwiając tworzenie szczegółowych reprezentacji cyfrowych zasobu na przestrzeni jego cyklu rozwojowego

By zmniejszać emisyjność realizowanych budynków, Grupa planuje stopniowo zwiększać wykorzystanie w projektach stali (zbrojenie budowlane) pochodzącej z recyklingu. Spółki z Grupy nie prowadzą działań zbiorowych na rzecz rozwoju, współpracy wzmacniających gospodarkę o obiegu zamkniętego.

Wśród działań prowadzonych ciągle przez Grupę w 2025 r. wyróżnić można:

- zwiększanie świadomości pracowników oraz pracowników podwykonawców poprzez wyposażanie siedzib głównych oraz biur budowy w plakaty edukacyjne związane z oszczędzaniem wody i energii oraz segregacją odpadów,
- szkolenia dla pracowników w zakresie segregacji odpadów komunalnych (w siedzibach spółek i biurach budowy) oraz odpadów budowlanych i rozbiórkowych (na placach budowy),
- minimalizację wykorzystania surowców pierwotnych poprzez zakup i kontraktację na etapie przedrealizacyjnym na podstawie danych pochodzących z platformy BIM360 oraz poprzez optymalizację konstrukcji budynków,
- digitalizację procesów zawierania umów z dostawcami i podwykonawcami,
- wyprzedaże pracownicze i przekazywanie sprzętów instytucjom charytatywnym,
- segregację odpadów budowlanych i rozbiórkowych zgodnie z przepisami oraz monitorowanie poziomu segregacji.

Wydłużany jest także cykl życia sprzętu IT – użytkowanie komputerów/laptopów przez pracowników wynosi co najmniej 5 lat, a telefonów co najmniej 3 lata. Więcej działań opisanych jest w treści E5-5.

[20] Schemat modelu został zaprezentowany w raporcie „Growth Within: A Circular Economy Vision for a Competitive Europe" wydanym wspólnie przez: Ellen MacArthur Foundation, Stiftungsfonds für Umweltökonomie und Nachhaltigkeit (SUN) i McKinsey Center for Business and Environment

Realizowane przez Grupę projekty wykorzystują metodologię BIM (Building Information Modelling). Projektowanie informacji o budynkach w BIM pozwala na zwiększenie niezawodności, skrócenie czasu realizacji i kontrolę kosztów. Odpowiednie narzędzia wpisujące się w metodologię BIM, takie jak platformy CDE (Common Data Environment), umożliwiają aktywne uczestnictwo w realizacji projektu wszystkim zainteresowanym stronom i wspierają procesy decyzyjne. W 2025 roku na platformie wykorzystywanej przez Grupę aktywnych było ponad 1700 użytkowników. Wszystkie procesy związane z przygotowaniem dokumentacji projektowych dla inwestycji Grupy są obsługiwane z użyciem jednej platformy, która wykorzystywana jest także do obsługi wybranych procesów w trakcie realizacji inwestycji. Zaliczyć do nich można:

- aktualizację dokumentacji projektowej,
- komunikację generalnego wykonawcy z projektantami w zakresie pytań projektowych,
- zatwierdzanie dokumentacji materiałowej,
- przeglądy inspektorskie mieszkań i części wspólnych.

Korzystanie z platformy na budowach odbywa się przy użyciu urządzeń mobilnych, w tym tabletów, dzięki czemu dostęp do informacji o budynku jest łatwiejszy i umożliwia znaczące ograniczenie drukowania dokumentacji.

E5-3 CELE ZWIĄZANE Z WYKORZYSTANIEM ZASOBÓW I GOSPODARKĄ O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

Standard Zrównoważonych Zamówień porządkuje działania spółek z Grupy i wspiera realizację strategii ESG DOM 2030. W zakresie gospodarki o obiegu zamkniętym dokument wskazuje cele i działania związane z:

- utrzymaniem wartości aktywów spółek Grupy (m.in. poprzez zwiększanie efektywności energetycznej wykorzystywanych sprzętów czy prowadzeniem cyrkularnej gospodarki w siedzibach spółek),
- wdrożeniem zasad projektowania pod kątem obiegu zamkniętego w sposób prowadzący do uzyskania zwiększonej trwałości inwestycji realizowanych przez spółki Grupy;
- uwzględnieniem zagadnień ESG w procesach kontraktacji oraz wykorzystywaniem materiałów o niższym wpływie na środowisko,

Standard obejmuje nie tylko wewnątrzgrupowe procesy – wdrażany jest także proces ankietyzacji dostawców, a kryteria środowiskowe i społeczne zostały włączone do procesów negocjacyjnych.

Postępy w realizacji celów raportowane będą corocznie w sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju w rozdziale E5-2.

Spółka w wyznaczeniu celów nie wykorzystała odniesień do progów ekologicznych ani dowodów naukowych. Cele ustalone przez Grupę są dobrowolne i wykraczają poza działania wymagane przepisami prawa.

Cele zostały wyznaczone wewnętrznie, po analizie prawa krajowego i unijnego, biorąc pod uwagę możliwości ekonomiczne. W ustalanie celów nie zostali włączeni interesariusze zewnętrzni.

E5-4 ZASOBY WPROWADZANE

W ramach działalności operacyjnej i łańcucha wartości Grupa wykorzystuje szeroki zakres zasobów materialnych. Kluczowe kategorie zasobów obejmują materiały wykorzystywane w procesach budowlanych. Głównymi materiałami nieodnawialnymi wykorzystywanymi przez spółki z Grupy na budowach są zbrojenia budowlane, beton oraz bloczki silikatowe i ceramiczne. Do zasobów o krytycznym znaczeniu zaliczyć można stal (zbrojenie budowlane), która kluczowa jest w konstrukcji budynków.

Grupa ujawnia następujące dane dotyczące materiałów wprowadzanych do procesów produkcyjnych:

- masę materiałów technicznych i biologicznych wykorzystanych w okresie sprawozdawczym,
- udział materiałów wtórnych i pochodzących z recyklingu, które są wykorzystywane w projektach budowlanych i produkcji komponentów.

Dane dotyczące zużycia materiałów pochodzą z wewnętrznego systemu Grupy, gromadzącego dane bezpośrednio z faktur.

Grupa nie wykazuje udziału materiałów biologicznych wykorzystywanych w procesach budowlanych, w tym drewna i innych surowców naturalnych ze względu na brak możliwości szerokiego ich wykorzystania w budownictwie wielorodzinnym mieszkaniowym. W związku z tym nie ma zastosowania metoda kaskadowego wykorzystania surowców biologicznych. Materiały wykorzystywane Grupę nie pochodzą z odpadów i/lub produktów ubocznych.

W 2025 roku spółka zakupiła 0,3% materiałów pochodzących z recyklingu (w 2024 r. było to 1,11%). Zakup dotyczył zbrojeń budowlanych, przy produkcji których zastosowano 92,5% złomu stalowego.

Wszystkich klientów obowiązuje 5-letni okres rękojmi, liczony od daty przeniesienia własności lokalu. W tym czasie Serwis Gwarancyjny zapewnia sprawną i skuteczną obsługę zgłoszeń reklamacyjnych. Obsługa posprzedażowa i usuwanie usterek mogą odbywać się także na podstawie 2 letniej odpowiedzialności z tytułu niezgodności z umową w odniesieniu do elementów ruchomych lokalu.

Spółki z Grupy podejmują szereg działań mających na celu ciągłe podnoszenie jakości oferowanych inwestycji. W Grupie obowiązują wewnętrzne, oparte o regulacje prawne, standardy dotyczące wymogów technicznych, które raz do roku podlegają aktualizacji. W spółkach od lat funkcjonuje wewnętrzny nadzór inwestorski – inspektorzy branżowi kontrolują przebieg prac, weryfikują jakość materiałów wykorzystywanych do realizacji inwestycji, a także przeprowadzają audyty wewnętrzne na każdej budowie.

Grupa dokonała korekty zużycia bloczków silikatowych, ceramicznych, wełny oraz sumy zużycia materiałów za rok 2024.

Zużycie materiałów w 2025 r.

Surowce (materiały) biologiczne				
Materiał	**2025 [t]**	**Wartość procentowa [%]**	**2024 [t]**	**Wartość procentowa [%]**
tarcica	14,23	1,12	18,03	8,32
sklejka szalunkowa	7,48	0,59	27,67	12,77
płyta OSB	29,71	2,33	12,91	5,96
paleta transportowa	1 222,18	95,96	158,01	72,94
SUMA	**1 273,60**	**100%**	**216,63**	**100**
Surowce (materiały) techniczne				
zbrojenie budowlane (stal) - nowe	22 074,01	1,94	19 854,18	4,33
zbrojenie budowlane (stal) – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	3 362,81	0,29	5 108,02	1,11
beton - nowy	573 960,89	50,32	328 525,08	71,69
beton – wtórny, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00	0,00	0,00	0,00
bloczki silikatowe - nowe	39 466,77	3,46	50 367,30*	10,99
bloczki silikatowe – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00	0,00	0,00	0,00
bloczki betonowe - nowe	3 134,45	0,27	8 142,20*	1,78
bloczki betonowe – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00	0,00	0,00	0,00
bloczki ceramiczne – nowe	4 044,64	0,35	4 957,32*	1,08
bloczki ceramiczne – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00	0,00	0,00	0,00
XPS – nowe	1 670,89	0,15	6,41	0,00
XPS – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00	0,00	0,00	0,00
prefabrykowane balkony – nowe	492 839,10	43,21	41 275,55	9,01
prefabrykowane balkony – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00	0,00	0,00	0,00
cegła (ceramiczna i klinkier) – nowe	30,12	0,00	12,04	0,00
cegła (ceramiczna i klinkier) – wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	0,00	0,00	0,00	0,00
wełna skalna – nowe	4,54	0,00	9,65*	0,00

wełna skalna, wtórne, ponowne wykorzystane, z recyklingu	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMA - materiały nowe	**1 137 225,41**	**99,71**	**453 149,73**	**98,89**
SUMA - materiały wtórne, ponownie wykorzystane, z recyklingu	**3 362,81**	**0,29**	**5 108,02**	**1,11**
SUMA - łącznie	**1 140 588,22**	**100%**	**458 257,75 ***	**100%**

** dane po korekcie*
Dane przed korektą w 2024 r.:
bloczki silikatowe – 8 035 873,80 t
bloczki betonowe – 15 335,00 t
bloczki ceramiczne – 4 957 320,00 t
wełna skalna - 46,30 t
Suma łącznie – 13 403 356,37 t

Znacząca zmiana ilości materiałów wynika przede wszystkich ze znacznie większej ilości zakupionych balkonów prefabrykowanych. Zmiana ta wynika z podjętych decyzji biznesowych w tym zakresie. W 2025 r. Grupa zakupiła mniej stali pochodzącej z recyklingu niż w roku poprzednim.

E5-5 ZASOBY ODPROWADZANE

Spółki z Grupy projektują budynki w sposób zapewniający jak największą trwałość, co zmniejsza częstotliwość renowacji i środowiskowe obciążenia cyklu życia.

Zgodnie z literaturą branżową oraz normami dotyczącymi trwałości obiektów, konstrukcje żelbetowe i mieszane, wykorzystywane w Grupie, charakteryzują się przeciętną trwałością 50–100 lat. Instalacje techniczne, zgodnie z literaturą inżynieryjną, posiadają trwałość rzędu 20-30 lat, zaś materiały wykończeniowe – do 10 lat.

Odpady generowane przez Grupę uzależnione są w dużej mierze od liczby prowadzonych inwestycji. Powstają one głównie w trakcie procesu budowy i podczas prac rozbiórkowych. Spółki z Grupy wytwarzają odpady do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Po tym okresie, gospodarowanie odpadami znajduje się w kompetencjach Zarządcy danej inwestycji.

W ramach każdej realizowanej inwestycji postępowanie z odpadami odbywa się w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska[21] i Ustawą o odpadach.[22] W pierwszej kolejności zapobiega się powstawaniu odpadów na placu budowy poprzez stosowanie wszelkich możliwych działań ograniczających ich wytwarzanie (np. stosowanie odpowiednich surowców i materiałów) oraz podejmowanie działań pozwalających na utrzymanie ich ilości na możliwie najniższym poziomie (poprzez selektywną zbiórkę odpadów lub bieżące wykorzystywanie na terenie inwestycji).

W 2025 roku została przeprowadzona kampania gospodarowaniu odpadami budowlanymi. Odbyły się webinaria poświęcone tej tematyce, spotkania z podwykonawcami, wizyty u odbiorców odpadów budowlanych i seminaria przez nich organizowane dla kadry Spółki. Przeprowadzono też kolejny raz zbiórkę zużytej odzieży roboczej oraz środków ochrony indywidualnej.

Proces gospodarowania odpadami na budowach jest planowany podczas opracowywania Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (BIOZ), którego część stanowi Plan Gospodarki Odpadami, tworzony dla każdej inwestycji.

Odpady powstające na etapie realizacji inwestycji są segregowane i magazynowane selektywnie w wydzielonych miejscach, o szczelnym podłożu, w wyraźnie oznaczonych kontenerach. Grupa nie magazynuje odpadów, zwłaszcza niebezpiecznych.

Wytworzone odpady przekazywane są wyłącznie podmiotom, które posiadają nie tylko pozwolenie na odbiór odpadów, ale również na ich przetwarzanie. Każdy podmiot odbierający odpady

[21] Dz. U. 2001, poz. 627 z późn. zm.

[22] Dz. U. 2013, poz. 21 z późn. zm.

musi posiadać aktywny numer BDO. Dzięki temu spółki z Grupy mają pewność, że przekazywane odpady są ponownie wykorzystywane i wracają do obiegu gospodarczego.

Odpadem generowanym na budowach w największej ilości są zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu (odpad o kodzie 17 09 04). W ocenie Grupy ich udział w masie wytworzonych odpadów jest wciąż zbyt wysoki. Spółki Grupy będą dążyły do sukcesywnego zmniejszania go głównie poprzez:

- stosowanie nowych wymogów w zakresie segregacji odpadów budowlanych i rozbiórkowych[23],
- wprowadzenie regularnych szkoleń i kontroli pracowników kadry własnej i podwykonawców w zakresie poprawnej segregacji,
- docelowe usankcjonowanie niedotrzymywania zasad,
- ponowne wykorzystywanie materiałów dostępnych na placach budów (np. potraktowanie gruzu rozbiórkowego jako materiału budowlanego, jeśli posiada on odpowiednie parametry).

Zgodnie z obecną wykładnią prawa wszystkie materiały wywożone z budowy są odpadem, który obejmuje ścisła procedura prawna. Ponowne wykorzystanie odpadów jako materiałów budowlanych związane jest z szeregiem kontroli i spełnieniem wymogów technicznych.

Odpady raportowane przez Grupę pochodzą z procesów rozbiórkowych i budowlanych. W odpadach raportowanych przez Grupę występują metale (żelazo i stal).

Grupa uczestniczy w funkcjonującym w Polsce, obligatoryjnym systemie zbierania danych o gospodarce odpadami. W rejestrze bazy danych o odpadach (będącym elementem bazy danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami) na bieżąco monitorowane oraz gromadzone są wszelkie informacje dotyczące wytwarzanych odpadów. Spółki z Grupy nie posiadają bezpośrednich informacji dotyczących sposobów przetwarzania i dalszego zagospodarowania odpadów, które są przekazywane specjalistycznym firmom zajmującym się gospodarką odpadami.

Sposób przetworzenia odpadów budowlanych jest szacowany na podstawie danych ogólnokrajowych (z wyłączeniem spółki Dom Construction, oddział Wrocław, która posiada raporty sposobu zagospodarowania). Sposób zagospodarowania odpadów komunalnych jest szacowany z wyłączeniem siedziby we Wrocławiu, która posiada dane pierwotne.

Wzrost ilości odpadów przekazanych do recyklingu w 2025 r. wynika z implementacji wymogów nowelizacji Ustawy o odpadach

Informacje na temat całkowitej ilości odpadów

	2025	2024
Całkowita ilość odpadów, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania	1 169,22	5,89
Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania	0,00	0,52
w tym przygotowanie do ponownego użycia	0,00	0,00
w tym recykling	0,00	0,52
w tym inne procesy odzysku	0,0	0,00
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania	1 169,22	5,37
w tym przygotowanie do ponownego użycia	0,0	0,00
w tym recykling	1 169,22	5,37
w tym inne procesy odzysku	0,0	0,00
Całkowita ilość odpadów niepoddanych recyklingowi [t]	13 996,17	16 115,28
Odsetek odpadów niepoddanych recyklingowi [%]	92%	100%
Całkowita ilość odpadów skierowanych do unieszkodliwienia	13 996,17	16 109,91
Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych skierowanych do unieszkodliwienia	7,34	0,05
w tym spalanie	0,0	0,05
w tym składowanie	7,34	0,00

[23] Od 01.01.2025 r. obowiązek selektywnego zbierania i odbierania oraz sortowania odpadów budowlanych i rozbiórkowych powinien obejmować co najmniej takie frakcje odpadów jak: drewno, metale, szkło, tworzywa sztuczne, gips, odpady mineralne (w tym beton, cegła, płytki i materiały ceramiczne, kamienie).

w tym inne procesy unieszkodliwiania	0,0	0,00
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne skierowanych do unieszkodliwienia	13 988,83	16 109,86
w tym spalanie	0,0	0,00
w tym składowanie	13 988,83	16 109,86
w tym inne procesy unieszkodliwiania	0,0	0,00
Całkowita ilość wytworzonych odpadów [t]	15 165,39	16 118,66
Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych	7,34	0,57
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne	15 158,05	16 118,09
Całkowita ilość odpadów promieniotwórczych	0,00	0,00

3.3 UJAWNIANIE INFORMACJI ZGODNIE Z ART. 8 ROZPORZĄDZENIA 2020/852

Europejski Zielony Ład stanowi przyjęty przez Komisję Europejską w 2019 roku plan działania dotyczący finansowania zrównoważonego wzrostu gospodarczego. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088, stanowi narzędzie jednolitej klasyfikacji zrównoważonej działalności (dalej: „Taksonomia środowiskowa UE", „Taksonomia UE", „Taksonomia").

Aktem Delegowanym określającym techniczne kryteria kwalifikacji jest Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r., które zostało zaktualizowane przez Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2023/2485 z dnia 27 czerwca 2023 r. W 2023 roku przyjęto również Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2023/2486 z dnia 27 czerwca 2023, uzupełniające Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 oraz zmieniające rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2178 oraz Rozporządzenie 2026/73 z dnia 4 lipca 2025 r. Natomiast Aktem Delegowanym w zakresie działalności związanej z energią jądrową i gazem ziemnym jest Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2022/1214 z dnia 9 marca 2022 r.

W ramach raportowania ujawnień dotyczących Taksonomii UE oceniana jest kwalifikowalność i zgodność z taksonomią.

Weryfikacja kwalifikowalności wymaga oceny działalności gospodarczej pod kątem opisów działalności przypisanych do sześciu celów środowiskowych:

- łagodzenie zmian klimatu (CCM),
- adaptacja do zmian klimatu (CCA),
- zrównoważone wykorzystywanie i ochrona zasobów wodnych i morskich (WTR),
- przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym (CE),
- zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola (PPC),
- ochrona i odbudowa bioróżnorodności i ekosystemów (BIO).

Aby dana działalność gospodarcza kwalifikowała się jako zrównoważona środowiskowo zgodnie z unijną taksonomią, na podstawie której określany jest stopień, w jakim dana inwestycja jest zrównoważona środowiskowo, musi ona spełniać łącznie cztery warunki:

1. wnosić znaczący wkład (*Significant Contribution*) do co najmniej jednego z sześciu ww. celów środowiskowych;
2. nie wyrządzać poważnych szkód dla żadnego z celów środowiskowych (zasada *DNSH – Do No Significant Harm*);
3. być prowadzona zgodnie z Minimalnymi Gwarancjami (*Minimum Safeguards*);
4. spełniać techniczne kryteria kwalifikacji (TKK).

Kryteria dotyczące istotnego wkładu w realizację co najmniej jednego z sześciu celów środowiskowych oraz zasady „nie czyń poważnych szkód" zostały zdefiniowane poprzez techniczne kryteria kwalifikacji określone w Rozporządzeniu wykonawczym 2026/73 oraz aktach delegowanych do Taksonomii (Rozporządzenie Delegowane 2021/2139, Rozporządzenie Delegowane 2022/1214, Rozporządzenie Delegowane 2023/2486, Rozporządzenie Delegowane 2023/2485 oraz Rozporządzenie Delegowane 2020/852).

Obowiązkowe ujawnienia przedsiębiorstw niefinansowych dotyczą kluczowych wskaźników wyników, które odnoszą się do procentowego udziału działalności zgodnej z taksonomią, kwalifikującej się do taksonomii, ale niezgodnej z taksonomią, niekwalifikującej się do taksonomii oraz informacji towarzyszących. Procentowy udział działalności prezentowany jest w ramach trzech wskaźników:

- obrót,
- nakłady inwestycyjne (CapEx),
- wydatki operacyjne (OpEx).

Polityka rachunkowości

Przedsiębiorstwa niefinansowe są zobowiązane do wyjaśnienia w ramach ujawnienia zasad rachunkowości, sposobu w jaki został ustalony i przypisany do licznika obrót, nakłady inwestycyjne oraz wydatki operacyjne.

Podstawą do kalkulacji wskaźnika obrotu, nakładów inwestycyjnych oraz wydatków operacyjnych były definicje określone w Załączniku I do Rozporządzenia Delegowanego Komisji UE 2021/2178. Do kalkulacji wskaźników dla Grupy zastosowano analogiczne zasady konsolidacji jak przy sporządzaniu sprawozdania finansowego.

Dane wykorzystane do obliczeń pochodziły z systemu finansowo-księgowego Grupy Dom Development S.A. i z systemów finansowo-księgowych poszczególnych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy. Grupa zastosowała mechanizmy w celu uniknięcia podwójnego liczenia podczas przypisywania obrotu, nakładów inwestycyjnych oraz wydatków operacyjnych poprzez dokonanie stosownych wyłączeń konsolidacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami rachunkowości. W przypadku wydatków operacyjnych dokonano przeglądu wszystkich kont w systemie finansowo-księgowym Grupy, a następnie zidentyfikowane pozycje spełniające definicję OPEX przypisano każdorazowo do danego rodzaju działalności kwalifikującej się do taksonomii.

Obrót

Do mianownika KPI obrotu wliczono ogół przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych, sprzedaży usług oraz sprzedaży towarów, które stanowiły całkowite skonsolidowane przychody Grupy w roku 2025, ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 7.34 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Do licznika przypisano przychody z działalności kwalifikujących się do taksonomii, tj.:

- działalność 4.15 Dystrybucja w systemach ciepłowniczych/chłodzących
- działalność 7.1 Budowa nowych budynków
- działalność 7.7 Nabywanie i prawo własności budynków
- działalność 2.1 – Działalność związana z zakwaterowaniem
- działalność 5.1 – Działalność związana z budową, rozbudową i eksploatacją systemów poboru, uzdatniania i dostarczania wody

W przypadku KPI obrotu, całość przypisanego kwalifikującego się obrotu, dotyczyła przychodów z tytułu sprzedaży wyrobów gotowych i sprzedaży usług (MSSF 15). Z uwagi na charakter prowadzonych przez Grupę działalności, nie odnotowano w 2025 r. przypadków konsumpcji własnej.

Nakłady inwestycyjne (CapEx)

Mianownik KPI CapEx stanowią zwiększenia dotyczące środków trwałych oraz wynikające ze zwiększenia aktywów z tytułu prawa do użytkowania (ujawnione w nocie 7.7 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2025) oraz wartości niematerialnych i prawnych (ujawnione w nocie 7.6 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2025) – wytworzonych we własnym zakresie, jak i nabytych.

W przypadku Grupy Dom Development do mianownika wliczamy sumę wartości wskazanych w:

- nocie 7.6 wartości niematerialne (zwiększenia pozostałe)
- nocie 7.7 rzeczowe aktywa trwałe (zwiększenia pozostałe).

Wartość w liczniku to powyższe nakłady inwestycyjne dotyczące działalności kwalifikującej się, w rozbiciu na poniższe działalności:

- Działalność 7.1 Budowa nowych budynków
- Działalność 6.5 Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi
- Działalność 7.7 Nabywanie i prawo własności budynków

Nakłady inwestycyjne poniesione przez Grupę w 2025 r. na działalności kwalifikujące się do taksonomii, dotyczyły gruntów i budynków, środków transportu oraz zwiększeń z tytułu praw do użytkowania.

Wydatki operacyjne (OpEx)

W odniesieniu do wydatków operacyjnych (OpEx) podstawę obliczenia mianownika stanowiły koszty związane z utrzymaniem aktywów w dobrym stanie oraz wynajmem krótkoterminowym, w tym: koszty serwisowania i napraw samochodów, koszty utrzymania budynków oraz koszty najmu/leasingu operacyjnego.

Wartość w liczniku to wydatki operacyjne dotyczące działalności kwalifikującej się, tj. nieskapitalizowane koszty związane z najmem (bez usług) sprzętu budowlanego i urządzeń biurowych wykorzystywanych podczas realizacji inwestycji oraz wynajmem kontenerów budowlanych. Wartości te prezentują spółki generalnych wykonawców realizujących działalność związaną z budową nowych budynków: Dom Construction oraz Euro Styl Construction, ponieważ w pozostałych spółkach nie zidentyfikowano wydatków kwalifikujących się do licznika.

Weryfikacja kwalifikowalności działalności

Celem sporządzenia ujawnień za rok 2025 w spółkach z Grupy Dom Development S.A. przeprowadzono analizę prowadzonych działalności, w wyniku której zidentyfikowano działalności kwalifikujące się do taksonomii. Wykazane w poniższych ujawnieniach dane finansowe dla działalności kwalifikujących się obejmują zarówno przychody (obroty) z prowadzonych działalności gospodarczych

kwalifikujących się do taksonomii, powiązane z nimi nakłady inwestycyjne lub wydatki operacyjne.

Podstawowa działalność Grupy wiążę się z budową budynków mieszkalnych. Po dokonaniu analizy zidentyfikowano poniższe działalności kwalifikujące się do taksonomii:

Sektor	Kod	Działalność	Opis działalności
Budownictwo i działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	CCM 7.1	Budowa nowych budynków	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych poprzez zgromadzenie środków finansowych, technicznych i fizycznych w celu realizacji projektów budynków przeznaczonych do późniejszej sprzedaży, a także roboty budowlane związane ze wznoszeniem kompletnych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, na własny rachunek do sprzedaży bądź na podstawie wynagrodzenia lub umowy.
Budownictwo i działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	CCM 7.7	Nabywanie i prawo własności budynków	Działalność obejmuje kupno nieruchomości i wykonanie prawa własności do tej nieruchomości.
Działalność związana z zakwaterowaniem	BIO 2.1	Hotele, domy wakacyjne, pola kempingowe i podobne obiekty noclegowe	Zapewnienie krótkoterminowego zakwaterowania turystycznego wraz z usługami towarzyszącymi
Energetyka	CCM 4.15	Dystrybucja w systemach ciepłowniczych/chłodniczych	Budowa, modernizacja i eksploatacja sieci dystrybucji ciepła i chłodu oraz związanej z nią infrastruktury, której zakończenie znajduje się w podstacji lub w wymienniku ciepła.
Dostawa wody, gospodarowanie ściekami i odpadami oraz remediacja	CCM 5.1	Budowa, rozbudowa i eksploatacja systemów poboru, uzdatniania i dostarczania wody	Budowa, rozbudowa i eksploatacja systemów poboru, uzdatniania i dostarczania wody.
Transport	CCM 6.5	Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi	Zakup, finansowanie, wynajem, leasing i eksploatacja pojazdów należących do kategorii M1

Weryfikacja zgodności działalności

Działalność kwalifikująca się, która jednocześnie:

- wnosi istotny wkład w realizację co najmniej jednego z celów środowiskowych określonych w ramach Taksonomii (spełnia techniczne kryteria kwalifikacji),
- nie wyrządza poważnych szkód dla żadnego z pozostałych celów środowiskowych,
- jest prowadzona zgodnie z minimalnymi gwarancjami określonymi w art. 18 rozporządzenia 2020/852,

może być uznana za działalność zrównoważoną środowiskowo, tj. zgodną z taksonomią. W ramach przygotowania ujawnień taksonomicznych, przeprowadzona została analiza zgodności działalności kwalifikujących się w zakresie spełniania technicznych kryteriów kwalifikacji dla poszczególnych rodzajów działalności, ujętych w Rozporządzeniach Delegowanych 2021/2139, 2023/2485 i 2023/2486.

Na podstawie przeprowadzonej szczegółowej analizy i weryfikacji zgodności działalności Grupy z wymaganiami taksonomii, nie zidentyfikowano działalności, która spełniałaby w pełni wszystkie określone techniczne kryteria kwalifikacji. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy są m.in.:

- brak spełniania wysokich standardów efektywności energetycznej budynków wynoszących zgodnie z technicznymi kryteriami przynajmniej 10% mniej niż próg określony w odniesieniu do wymagań dotyczących budynków o niemal zerowym zużyciu energii,
- brak obliczania współczynnika globalnego ocieplenia (GWP) w cyklu życia realizowanych inwestycji,
- brak wystarczającej dokumentacji, która jednoznacznie potwierdzałaby zgodność

prowadzonych przez Grupę działalności z wymaganiami taksonomii.

Minimalne gwarancje

Grupa oceniła spełnienie minimalnych gwarancji określonych w Taksonomii. Ocena każdego z obszarów wykazała, że Grupa przyjęła polityki i procedury niezbędne do wypełnienia minimalnych gwarancji społecznych. Ocena wykluczyła również występowanie przesłanek stanowiących o niezapewnianiu minimalnych gwarancji w którymkolwiek ze wskazanych obszarów. Nie zidentyfikowano także żadnych naruszeń/nieprawidłowości prowadzonych lub zakończonych wydaniem prawomocnych wyroków lub decyzji.

Badanie zgodności z Minimalnymi Gwarancjami zostało zrealizowane zgodnie z rekomendacjami zamieszczonymi w *Final Report on Minimum Safeguards autorstwa Platform On Sustainable Finance*. Grupa Dom Development S.A. spełnia wymagania minimalnych gwarancji tj. prowadzi działalność zgodnie z wytycznymi Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) dla przedsiębiorstw wielonarodowych oraz wytycznymi Organizacji Narodów Zjednoczonych (ONZ) w zakresie prowadzenia biznesu i praw człowieka.

Wytyczne OECD odwołują się do ośmiu kluczowych obszarów, co do których organizacja powinna dokonać odpowiednich ujawnień, tj.:

- Prawa człowieka,
- Zatrudnienie i relacje z pracownikami,
- Środowisko,
- Zwalczanie przekupstwa i innych form korupcji,
- Interesy konsumenta,
- Konkurencja,
- Opodatkowanie.

Grupa działa w sposób przejrzysty oraz przekazuje do publicznej wiadomości informacje na temat swojej działalności. Informacje o istotnych zagadnieniach mogących wpływać na ocenę wartości przedsiębiorstwa są publikowanie na inwestorskiej stronie internetowej.

Prawa człowieka

Grupa Dom Development prowadzi działalność z troską o poszanowanie praw człowieka w całym łańcuchu wartości. Wewnętrzne regulacje, tj. Kodeks Etycznego Postępowania, Polityka Praw Podstawowych, Code of Conduct oraz Procedura zgłaszania naruszeń mają na celu skuteczne przeciwdziałanie sytuacjom łamania tych praw. Grupa popiera i respektuje obowiązujące przepisy dotyczące ochrony praw człowieka i praw dziecka jako podstawowe i powszechnie obowiązujące wytyczne. Grupa odrzuca wszelkie formy współczesnego niewolnictwa, łamania praw człowieka czy łamania praw pracowniczych. Jednocześnie zobowiązuje się do przestrzegania międzynarodowych standardów prawa humanitarnego, zasad humanitarnych w sytuacjach kryzysowych lub konfliktowych, zapewniając bezpieczeństwo ludności cywilnej oraz respektując międzynarodowe normy dotyczące ochrony praw człowieka.

Wdrożona w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. Polityka praw podstawowych określa cele, zasady i ramy przestrzegania najwyższych standardów etycznych i prawnych. Polityka zapewnia przestrzeganie praw człowieka oraz tworzenie równych szans zatrudnienia bez względu na płeć, rasę, wiek, religię czy pochodzenie, chroniąc przy tym prawa osób należących do mniejszości narodowych lub etnicznych, religijnych i językowych, kobiet, dzieci, osób z niepełnosprawnościami oraz pracowników migrujących i ich rodzin. Grupa sprzeciwia się jakimkolwiek formom pracy przymusowej i pracy dzieci w operacjach własnych oraz zobowiązuje w tym zakresie swoich Kontrahentów. Dokument wymienia międzynarodowe standardy i normy prawne dotyczących praw człowieka, do przestrzegania których zobowiązały się Spółki Grupy. W ramach Polityki spółki z Grupy zobowiązują się do:

- utrzymywania procesu należytej staranności w zakresie ochrony praw podstawowych w całym swoim łańcuchu wartości,
- identyfikacji ryzyk naruszeń praw podstawowych w swojej działalności,
- identyfikuje Kontrahentów obarczonych wysokim ryzykiem naruszeń praw podstawowych,
- zawierania umów z Kontrahentami, które będą zawierać klauzule dotyczące praw podstawowych, zobowiązujące Kontrahentów do przestrzegania Polityki,
- monitorowania Kontrahentów.

Do umów z Kontrahentami wprowadzono Code of Conduct. Kontrahenci zostają zobowiązani do przestrzegania międzynarodowych standardów prawa humanitarnego, w tym przestrzegania przepisów dotyczących ochrony praw człowieka oraz praw dziecka jako podstawowych i powszechnie obowiązujących. Kontrahenci zobowiązują się także do informowania Dom Development o wszelkich potencjalnych ryzykach związanych z naruszeniem praw człowieka lub zasad humanitarnych w trakcie współpracy z

Grupą. Grupa posiada kanały zgłaszania naruszeń oraz dokonuje przeglądów i w razie potrzeby aktualizuje wyżej wymienione dokumenty.

Zatrudnienie i relacje z pracownikami

Grupa Dom Development dokłada należytej staranności w zakresie utrzymywania dobrych relacji z pracownikami, prowadząc działalność w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa pracy oraz standardami praw człowieka. Grupa traktuje wszystkich pracowników na równi, szanując i doceniając ich różnorodność.

Podstawowym dokumentem regulującym kwestie pracownicze jest Strategia Zarządzania Kapitałem Ludzkim. Ten wewnętrzny system regulacji określa priorytety i cele dotyczące zarządzania zasobami ludzkimi, stanowiąc integralną część ogólnej strategii biznesowej. Dokument opisuje misję i priorytety HR, koncentrując się na byciu pracodawcą pierwszego wyboru, budowaniu długoterminowych relacji opartych na zaufaniu oraz tworzeniu zaangażowanego środowiska pracy. Kluczowe obszary strategiczne obejmują zarządzanie kompetencjami, oferowanie atrakcyjnych warunków zatrudnienia, pozyskiwanie najlepszych kandydatów oraz model HR wspierający operacje i komunikację wewnętrzną. Strategia ta jest zgodna z międzynarodowymi wytycznymi dotyczącymi praw człowieka i zasad pracy, w tym Deklaracją MOP oraz wytycznymi OECD.

Polityka Zatrudnienia dopełnia i uszczegóławia kwestie ujęte w Strategii. Głównym celem Polityki jest określenie ram, zasad i celów zatrudnienia, rozwoju zawodowego, utrzymania równowagi między życiem zawodowym a prywatnym (work-life balance), a także wspieranie reintegracji zawodowej i społecznej. Polityka dąży do stworzenia przejrzystego i sprzyjającego rozwojowi środowiska pracy, w którym członkowie Personelu (osoby zatrudnione na podstawie umów o pracę i umów cywilnoprawnych) są doceniani i zaangażowani. Ma ona również na celu zapewnienie zgodności z obowiązującymi przepisami prawa oraz promowanie zdrowej równowagi między życiem zawodowym a prywatnym, równości, elastyczności i dialogu.

Kwestie bezpieczeństwa i higieny pracy reguluje przyjęta w Grupie Polityka Bezpieczeństwa i Higieny Pracy i Ochrony Środowiska. Dokument ma na celu stałe podnoszenie standardów w zakresie ochrony środowiska, zdrowia, bezpieczeństwa i higieny w całej Grupie oraz wspiera identyfikację i minimalizację ryzyk obrażeń ciała i zdrowia wszystkich osób, na które wpływ ma Grupa – pracowników, klientów, członków społeczeństwa. W ramach dopełnienia należytej staranności na placach budów regularnie (co najmniej raz na tydzień) odbywają się przeglądy BHP. Pracownicy biorą także udział w szkoleniach z zakresu bezpieczeństwa oraz udzielania pierwszej pomocy. W 2025 roku opracowane zostały alerty klimatyczne, które mają zapewnić ochronę zdrowia i bezpieczeństwa pracowników oraz minimalizować ryzyka wynikające z ekstremalnych zjawisk pogodowych. Alerty rozsyłane są do pracowników przez Zespół Raportowania Niefinansowego w sytuacji ogłaszania alertów przez IMGW bądź RCB dla danego regionu.

Środowisko

Grupa prowadzi swoją działalność w zgodzie z obowiązującymi regulacjami w zakresie ochrony środowiska i klimatu. Nadrzędnym wewnętrznym dokumentem regulującym kwestie środowiskowe jest Strategia ESG DOM2030, która określa cele Grupy do roku 2030.

Przyjęta Polityka Bezpieczeństwa i Higieny Pracy i Ochrony Środowiska ma na celu identyfikację i minimalizację zagrożeń dla środowiska naturalnego, wynikających z prowadzonej działalności biznesowej. Polityka odnosi się m.in. do takich kwestii jak: zapobieganie zanieczyszczeniom, redukcja ilości odpadów oraz zapewnienie efektywnego wykorzystania materiałów, energii i wody oraz stosowanie materiałów lokalnych i naturalnych o niższym śladzie węglowym. Należyta staranność w zakresie realizacji postanowień polityki obejmuje:

- dokonywanie przeglądów działalności w celu identyfikacji problemów, które mogą mieć znaczący wpływ na środowisko,
- minimalizowanie ryzyka wystąpienia zdarzeń środowiskowych poprzez procedury zarządzania ryzykiem,
- utrzymywanie zdolności do reagowania w sytuacjach kryzysowych,
- angażowanie łańcucha dostaw zapewnienie niezbędnej świadomości i szkoleń pracownikom na wszystkich szczeblach,
- zapewnienie, że każdy projekt będzie posiadał plan gospodarowania odpadami. Polityka podlega regularnemu przeglądowi.

Polityka Zrównoważonych Zamówień Grupy ma na celu zarządzanie łańcuchem dostaw w sposób odpowiedzialny, wspierając tym samym zobowiązanie Grupy do zrównoważonego rozwoju i realizację założeń strategii ESG DOM 2030. Polityka ma na celu m.in. komunikowanie dostawcom oczekiwań wynikających ze strategii ESG DOM 2030 oraz prowadzenie efektywnej i partnerskiej

współpracy, uwzględnianie w decyzjach zakupowych kryteriów środowiskowych, społecznych oraz dotyczących ładu korporacyjnego (ESG) oraz dążenie do równowagi pomiędzy opłacalnością biznesu a szeroko pojętym interesem społecznym i odpowiedzialnym w zarządzaniu procesami zakupowymi.

W ramach realizacji Strategii ESG DOM 2030, w 2025 roku Grupa wdrożyła Standard Zrównoważonych Zamówień. Głównym celem tego dokumentu jest określenie zasad realizacji polityki zakupowej Grupy. Kluczowe cele Standardu obejmują:

- zmniejszenie negatywnego wpływu działalności Spółki na środowisko naturalne poprzez promowanie produktów i usług o niższym wpływie na środowisko,
- zwiększenie efektywności kosztowej zakupu materiałów i usług, obniżenie kosztów operacyjnych, a także wdrażanie zasad projektowania pod kątem obiegu zamkniętego w celu zwiększenia trwałości inwestycji,
- wspieranie Kontrahentów we wdrażaniu zasad ESG.

Dopełnienie należytej staranności w zakresie kwestii środowiskowych jest możliwe dzięki realizacji działań określonych w Środowiskowym Planie Awaryjnym. Dokument jest standardem Grupy i stanowi dokument wdrożeniowy. Określa on sytuacje stanowiące potencjalne zagrożenie. Plan dotyczy terenów wszystkich budów oraz działań wykonywanych przez Grupę oraz jej Podwykonawców. Za wdrożenie dokumentu odpowiada Koordynator ds. ESG. Plan podlega także corocznej weryfikacji przez Dyrektora ds. BHP i Koordynatora ds. ESG.

Zwalczanie przekupstwa i innych form korupcji

Polityka Antykorupcyjna, Prezentowa i Konfliktu Interesów jest rozwinięciem ogólnej zasady całkowitego odrzucenia i potępienia wszelkich działań przejawiających objawy korupcji w bieżącej działalności biznesowej spółek z Grupy. Główne założenia i cele Polityki to:

- minimalizacja ryzyka korupcyjnego

Celem wdrożenia jest jak najdalej idąca minimalizacja prawdopodobieństwa uczestnictwa osób zaangażowanych we współpracę biznesową ze Spółką w procederach o charakterze korupcyjnym.

- zarządzanie ryzykiem braku zgodności

Polityka stanowi jeden z instrumentów służących dochowaniu należytej staranności w zarządzaniu ryzykiem braku zgodności.

- wymóg uczciwości

Spółka wymaga od wszystkich osób zaangażowanych we współpracę biznesową bezwzględnie uczciwego i w granicach prawa sposobu postępowania.

- zapobieganie konfliktom interesów

Wprowadzane są rozwiązania mające na celu zapobieganie Konfliktowi interesów.

Polityka szczegółowo reguluje zasady antykorupcyjne dotyczące zarówno członków Personelu, jak i Partnerów biznesowych, zasady przyjmowania i wręczania prezentów mające minimalizować ryzyko korupcji, a także kwestie związane z identyfikowaniem zagrożeń korupcyjnych, ochroną konkurencji oraz zarządzaniem konfliktem interesów.

Konkurencja

Polityka Dobrych Praktyk z zakresu obsługi interesariuszy to kompleksowy dokument, który określa zasady otwartego i przejrzystego dialogu z Kontrahentami/partnerami biznesowymi, akcjonariuszami, społecznościami lokalnymi, klientami i innymi interesariuszami. Szczegółowo odnosi się on do kwestii budowania i dbania o dobre relacje z poszczególnymi grupami. W Polityce Grupa zobowiązuje się m.in. do wykorzystywania różnych kanałów komunikacji w celu kontaktu z interesariuszami, regularnego zbierania informacji zwrotnych i terminowego odpowiadania na nie terminowo, rzetelnie i przejrzyście. Zobowiązuje się również do przekazywania wyłącznie prawdziwych i kompletnych informacji dotyczących swojej działalności. Dokument jest integralną częścią kultury organizacyjnej Grupy i służy jako instrument zarządzania ryzykiem braku zgodności. Za jego wdrożenie i aktualizację odpowiada Dyrektor ds. Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością, natomiast nadzór nad jej stosowaniem w spółkach sprawuje Zarząd Spółki.

Interesy konsumenta

Polityka Dobrych Praktyk z Zakresu Obsługi Interesariuszy zawiera szczegółowe zobowiązania dotyczące obsługi klientów, które bezpośrednio zabezpieczają interesy konsumentów, w szczególności nabywców lokali mieszkalnych. Główne aspekty tej polityki w kontekście klienta (konsumenta) obejmują:

1. zgodność z prawem i ochronę finansową nabywców,
2. przejrzystość i rzetelność oferty oraz komunikacji,
3. proces obsługi i zarządzanie ryzykiem,
4. odbiór i obsługę posprzedażową,
5. reklamacje i rozwiązywanie sporów.

Ponadto, Grupa zobowiązuje się do mierzenia i monitorowania satysfakcji klientów oraz zapewnienia dogodnych warunków obsługi, w tym indywidualnych rozwiązań dla klientów w trudnej sytuacji życiowej.

Praktyki podatkowe

Przestrzeganie przepisów prawa podatkowego, w tym rzetelne regulowanie zobowiązań podatkowych to podstawowa zasada, jaką kieruje się Grupa. Decyzje biznesowe podejmowane są z uwzględnieniem konsekwencji podatkowych oraz wynikających z nich obowiązków podatkowych. Przyjęte w Grupie zasady postępowania opierają się na istniejącej wykładni przepisów prawa podatkowego, a także ogólnych oraz indywidualnych interpretacji. Grupa podejmuje współpracę z organami podatkowymi i terminowo dostarcza odpowiednim organom informacji, które są istotne lub wymagane przez prawo w celu prawidłowego ustalenia zobowiązań podatkowych naliczanych w związku z prowadzoną działalnością.

Spółki wchodzące w skład Grupy[24] utrzymują poprawne, oparte na wzajemnym szacunku i zaufaniu, relacje z organami podatkowymi. Jednocześnie, spółki z Grupy dążą do spełnienia wszystkich wymogów prawnych, składając wszystkie odpowiednie deklaracje podatkowe i dokonując płatności podatkowych terminowo.

Wewnętrzne zespoły podatkowe pracują nad minimalizacją ryzyka do akceptowalnego poziomu. Monitorowane są nowe i zmieniające się przepisy podatkowe. Po ich ogłoszeniu oceniany jest wpływ na działania Grupy i podejmowane są aktywne działania w celu zapewnienia zgodności z wszelkimi zmianami. Zespoły podatkowe na bieżąco współpracują z profesjonalnymi doradcami specjalizującymi się w dziedzinie podatków i sprawozdawczości, aby kontrolować zmiany w tych obszarach i dostosowywać do nich systemy i funkcjonujące oprogramowanie.

Spółki z Grupy zawierają transakcje zarówno z podmiotami powiązanymi, jak i niepowiązanymi, w obu przypadkach stosując ceny rynkowe. Przed zawarciem transakcji przeprowadzana jest ocena czy transakcja podlega regulacjom dotyczącym cen transferowych, a w konsekwencji, czy transakcja jest zawierana na warunkach rynkowych oraz czy wymagane jest sporządzenie dokumentacji cen transferowych.

Biorąc pod uwagę powyższe ujawnienia dotyczące poszczególnych obszarów działalności Grupy, zasadne jest stwierdzenie, że działalność jest zgodna z Wytycznymi OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych i Wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka. Działalność Grupy nie narusza także celów środowiskowych i społecznych. W stosunku do Grupy w 2025 r. nie prowadzono żadnych postępowań. Oznacza to, że działalność Grupy prowadzona jest zgodnie z minimalnymi gwarancjami.

Grupa ujawnia w niniejszym raporcie po raz trzeci udział działalności kwalifikującej się do taksonomii w zakresie dotyczącym raportowanego okresu, tj. 01.01.2025-31.12.2025. W obecnym roku raportowym Grupa zastosowała nowe wzory tabel wskazane w Rozporządzeniu 2026/73.

W poniższych tabelach przedstawiono ujawnienia taksonomiczne Grupy Dom Development S.A. za rok 2025 opracowane zgodnie z metodyką omówioną w początkowej części niniejszego rozdziału oraz zgodnie z Załącznikiem II do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2021/2178, z uwzględnieniem Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2023/2486 zmieniającego powyższe rozporządzenie oraz Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2023/2485.

[24] Zgodnie z obowiązującymi przepisami strategie podatkowe posiadają: Dom Development S.A., Dom Construction Sp. z o.o., Dom Development Wrocław Sp. z o.o., Euro Styl S.A., Euro Styl Construction Sp. z o.o

Udział obrotu, nakładów inwestycyjnych i operacyjnych z produktów lub usług powiązanych z działalnością gospodarczą kwalifikującą się do taksonomii lub zgodną z taksonomią – ujawnienie obejmujące rok 2025

Rok obrotowy	2025														
Kluczowy wskaźnik wyników	Ogółem	Udział działalności kwalifikującej się do systematyki	Działalność zgodna z systematyką	Udział działalności zgodnej z systematyką	Podział według celów środowiskowych działalności zgodnej z systematyką						Udział działań wspomagających	Udział działań na rzecz przejścia	Działalność niepodlegająca ocenie uznana za nieistotną	Działalność zgodna z systematyką w poprzednim roku obrotowym 2024	Udział działalności zgodnej z systematyką w poprzednim roku obrotowym 2024
					Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność					
Obrót	3 256	97%	0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0
Nakłady inwestycyjne	68,57	65%	0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0
Wydatki operacyjne	56,76	94%	0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0

W 2024 r. udział działalności kwalifikującej się wynosił w przypadku:

1. obrotu – 93%
2. nakładów inwestycyjnych - 72%
3. wydatków operacyjnych – 16%

Udział procentowy obrotu z tytułu produktów lub usług powiązanych z działalnością gospodarczą kwalifikującą się do systematyki lub zgodną z systematyką

Zgłaszany kluczowy wskaźnik wyników		Obrót											
Rok obrotowy		2025											
Działalność gospodarcza	Kod	Udział obrotu kwalifikującego się do systematyki	Kluczowy wskaźnik wyników dotyczący działalności zgodnej z systematyką (wartość pieniężna	Udział obrotu zgodnego z systematyką	Cel środowiskowy działalności zgodnej z systematyką						Działalność wspomagająca	Działalność na rzecz przejścia	Udział działalności zgodnej z systematyką w działalności kwalifikującej się do
					Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	96,25 %	0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	0%
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	0,01%	0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	0%
Zapewnienie krótkotermi nowego zakwaterow ania turystyczneg o wraz z usługami towarzysząc ymi	BIO 2.1	0,54%	0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	0%
Dystrybucja w systemach	CCM 4.15	0,15%	0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	0%

ciepłowniczych/ chłodniczych													
Budowa, rozbudowa i eksploatacja systemów poboru, uzdatniania i dostarczania wody	CCM 5.1	0,01%	0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-	0%
Łączny kluczowy wskaźnik wyników (Obrót)		96,97 %	0,00										

Udział procentowy nakładów inwestycyjnych z tytułu produktów lub usług powiązanych z działalnością gospodarczą kwalifikującą się do systematyki lub zgodną z systematyką

Zgłaszany kluczowy wskaźnik wyników		Nakłady inwestycyjne											
Rok obrotowy		2025											
Działalność gospodarcza	**Kod**	**Udział obrotu kwalifikującego się do systematyki**	**Kluczowy wskaźnik wyników dotyczący działalności zgodnej z systematyką**	**Udział obrotu zgodnego z systematyką**	**Cel środowiskowy działalności zgodnej z systematyką**						**Działalność wspomagająca**	**Działalność na rzecz przejścia**	**Udział działalności zgodnej z systematyką w działalności inwestycyjnej**
					Łagodzenie zmian klimatu	**Adaptacja do zmian klimatu**	**Zasoby wodne i morskie**	**Zanieczyszczenie**	**Gospodarka o obiegu zamkniętym**	**Bioróżnorodność**			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	0,60 %	0,00	0%	0%	0%	0 %	0 %	0%	0%	-	-	0%
Nabywanie i prawo własności budynków	CCM 7.7	58,60 %	0,00	0%	0%	0%	0 %	0 %	0%	0%	-	-	0%
Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi	CCM 6.5	6,00 %	0,00	0%	0%	0%	0 %	0 %	0%	0%	-	-	0%
Łączny kluczowy wskaźnik wyników (nakłady inwestycyjne)		65,20 %	0,00										

Udział procentowy wydatków operacyjnych z tytułu produktów lub usług powiązanych z działalnością gospodarczą kwalifikującą się do systematyki lub zgodną z systematyką

Zgłaszany kluczowy wskaźnik wyników		Wydatki operacyjne											
Rok obrotowy		2025											
Działalność gospodarcza	**Kod**	**Udział obrotu kwalifikującego się do systematyki**	**Kluczowy wskaźnik wyników dotyczący działalności zgodnej z systematyką (wartość pieniężna**	**Udział obrotu zgodnego z systematyką**	**Cel środowiskowy działalności zgodnej z systematyką**						**Działalność wspomagająca**	**Działalność na rzecz**	**Udział działalności zgodnej z systematyką w działalności kwalifikującej**
					Łagodzenie zmian klimatu	**Adaptacja do zmian klimatu**	**Zasoby wodne i morskie**	**Zanieczyszczenie**	**Gospodarka o obiegu zamkniętym**	**Bioróżnorodność**			
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	93,44 %	0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0 %	-	-	0%
Transport motocyklami, samochodami osobowymi i lekkimi pojazdami użytkowymi	CCM 6.5	0,84%	0,00	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0 %	-	-	0%
Łączny kluczowy wskaźnik wyników (wydatki operacyjne)		94,28 %	0,00										

3.4 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII SPOŁECZNYCH

S1 KADRA WŁASNA PRZEDSIĘBIORSTWA

S1-1 POLITYKI ZWIĄZANE Z KADRĄ WŁASNĄ PRZEDSIĘBIORSTWA

Dokumentami regulującymi kwestie współpracy z pracownikami w Grupie są:

- Strategia Zarządzania Kapitałem Ludzkim (przyjęta w 2025 r. jako realizacja celu wskazanego w Strategii ESG DOM 2030),
- Polityka Zatrudnienia.

Dokumentami uzupełniającymi w tym zakresie są także regulaminy: pracy, premiowania, wynagradzania oraz świadczeń pozapłacowych.

Strategia jest integralną częścią strategii biznesowej Grupy. Priorytety działań określone w Strategii to: poszerzanie wiedzy i rozwijanie kompetencji pracowników w kluczowych dla organizacji obszarach biznesowych; tworzenie możliwości rozwoju pionowego i poziomego w strukturach firmy w celu zapewniania zgodności kompetencji pracownika z potrzebami organizacji i profilem stanowisk; umacnianie modelu przywództwa opartego na wartościach, postawach i zachowaniach zgodnych z modelem organizacji; rozwój puli talentów na wczesnym etapie kariery poprzez programy stażowe i praktyki studenckie; ocena rezultatów i potencjału pracowników; oferowanie atrakcyjnych i konkurencyjnych warunków zatrudnienia zarówno w obszarze polityki wynagrodzeń jak i benefitów, z uwzględnieniem przejrzystości i równości względem płci w obszarze wynagradzania; oferowanie pracownikom możliwości udziału w aktywnościach o charakterze integracyjnym społecznym i związanych z dobrostanem (well-being); budowanie pozytywnej kultury i atmosfery pracy oraz bezpiecznego środowiska pracy; wsparcie działań mających na celu monitorowanie i przeciwdziałanie wszelkim przejawom dyskryminacji i nierównego traktowania oraz zapewnianie równouprawnienia płci, w tym przeciwdziałanie luce płacowej pomiędzy kobietami i mężczyznami; respektowanie praw wszystkich pracowników, w tym w poszanowaniu

międzynarodowych regulacji dotyczących praw człowieka oraz najlepszych rynkowych praktyk; bezwzględne przestrzeganie zakazu i eliminowanie handlu ludźmi, pracy przymusowej lub obowiązkowej oraz pracy dzieci; zapobieganie wypadkom w miejscu pracy poprzez stosowanie wewnętrznych regulacji mitygujących ryzyka w tym obszarze; planowanie i pozyskiwanie kandydatów zgodnie z potrzebami organizacji, zarówno w ramach zewnętrznych procesów rekrutacyjnych jak i wewnętrznego programu rekomendacji; wdrażanie nowych pracowników w struktury i procesy firmy oraz integracja z wartościami organizacji

Polityka Zatrudnienia to dokument określający kluczowe kierunki w zakresie zarządzania kapitałem ludzkim oraz wspierający realizację celów strategicznych Grupy. Polityka obejmuje osoby zatrudnione w spółkach na podstawie umów o pracę oraz realizujące zadania na podstawie umów cywilnoprawnych. Polityka wskazuje zobowiązania wszystkich spółek z Grupy w zakresie zatrudnienia. Polityka ma na celu nie tylko utrzymanie zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, ale również zdefiniowanie i promowanie zdrowej równowagi między życiem zawodowym a prywatnym, a także adresuje kwestie równości szans i niedyskryminacji (ze względu na płeć, rasę, religię, narodowość, orientację seksualną, wiek lub niepełnosprawność). Kluczowe elementy podejścia do praw pracowniczych obejmują:

- równość i niedyskryminację,
- stabilne formy zatrudnienia,
- dialog społeczny,
- bezpieczeństwo pracy,
- wynagradzanie i świadczenia.

Polityka adresuje także kwestie zasad rekrutacji oraz selekcji kandydatów wskazując poniższe kryteria:

- kwalifikacje,
- umiejętności,
- doświadczenie,
- motywacja,
- predyspozycje do pracy na stanowisku, którego dotyczy ogłoszenie.

Rozwój, szkolenia i doskonalenie pracowników wpisane są w Politykę Zatrudnienia. Pracownicy mogą brać udział w różnych formach podnoszenia kwalifikacji, które zapewnią zdobycie specjalistycznej wiedzy, umiejętności, pozyskanie odpowiednich uprawnień oraz rozwój kompetencji. Pracownicy mają możliwość uczestniczenia w wielu inicjatywach rozwojowych, takich jak szkolenia wewnętrzne oraz zewnętrzne, konferencje branżowe, seminaria, warsztaty czy kursy językowe.

W spółkach Grupy nie wdrożono procedur specjalnych dotyczących zapobiegania dyskryminacji – wszelkiego rodzaju naruszenia mogą być zgłaszane zgodnie z Procedurą Zgłaszania Nadużyć i Ochrony Sygnalistów. Polityka wyraźnie wskazuje, iż Spółki z Grupy sprzeciwiają się wszelkim formom pracy przymusowej, handlu ludźmi i wyzysku pracowników oraz przestrzegają bezwzględnego zakazu pracy dzieci.

Spółki poprzez obowiązujące dokumenty z zakresu zarządzania kapitałem ludzkim zobowiązują się do:

- zaangażowania w stabilne formy zatrudnienia,
- respektowania prawa do zakładania lub wstępowania do związków zawodowych,
- zapewnienia bezpiecznych i higienicznych warunków pracy,
- zapewnienia elastycznych form pracy i równowagi między życiem zawodowym a prywatnym,
- ułatwienia pracownikom powrotu na stanowisko pracy po zakończeniu długotrwałego urlopu,
- zapewnienia programów reintegracji społecznej i zawodowej,
- równego i niedyskryminującego traktowania pracowników w procesach kadrowych,
- zapewnienia rozwoju, szkoleń i doskonalenia pracowników,
- promowania wartości etycznych,
- ustrukturyzowania zasad rekrutacji i selekcji kandydatów,
- przejrzystego systemu wynagradzania i przyznawania świadczeń,
- braku tolerancji dla nieprawidłowości,
- tworzenia odpowiedniej atmosfery i kultury organizacyjnej szanując różnorodność w miejscu pracy.

Kwestie zapobiegania wypadkom przy pracy adresuje Polityka Bezpieczeństwa i Higieny Pracy i Ochrony Środowiska w Grupie.

Polityka Bezpieczeństwa i Higieny Pracy i Ochrony Środowiska umożliwia:

- identyfikację i minimalizację ryzyka obrażeń ciała i utraty zdrowia wszystkich osób, na które ma wpływ działalność Grupy, w tym pracowników, klientów i członków społeczeństwa,
- stałe podnoszenie standardów w zakresie ochrony środowiska, zdrowia, bezpieczeństwa i higieny pracy w całej Grupie,
- promowanie zdrowia, bezpieczeństwa i dobrego samopoczucia pracowników,
- zapewnienie, że zobowiązania prawne Grupy i jej pracowników są przestrzegane,
- osiągnięcie pełnej zgodności w Grupie w zakresie realizowanych standardów w

obszarze bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska do roku 2030.

Ogólne podejście Grupy do poszanowania praw człowieka i praw pracowniczych jest kompleksowo uregulowane w trzech kluczowych dokumentach: Polityce Praw Podstawowych, Polityce Zatrudnienia oraz Kodeksie Etycznego Postępowania.

Spółka stawia sobie za cel zapewnienie przestrzegania praw człowieka oraz tworzenie równych szans zatrudnienia bez względu na płeć, rasę, wiek, religię czy pochodzenie. Zobowiązuje się także do ochrony praw ludności rdzennej, osób należących do mniejszości narodowych lub etnicznych, religijnych i językowych, kobiet, dzieci, osób z niepełnosprawnościami oraz pracowników migrujących i ich rodzin.

Polityka praw podstawowych oraz Strategia Zarządzania Kapitałem Ludzkim, uwzględniają Wytyczne ONZ dotyczące biznesu i praw człowieka, Deklarację Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy oraz Wytyczne OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych, co wymaga od spółek z Grupy monitorowania i przestrzegania zapisów wskazanych w wyżej wymienionych dokumentach, m.in. poprzez:

- identyfikację i zarządzanie ryzykiem naruszeń praw podstawowych w działalności Spółki, w tym w trakcie przeprowadzania wewnętrznych procesów due diligence;
- podejmowanie działań w celu mitygacji ryzyk związanych z zakresem objętym Polityką;
- monitorowanie skuteczności działań.

Polityka, w przypadku stwierdzenia naruszenia jej zapisów, zobowiązuje spółki z Grupy do podjęcia odpowiednich działań naprawczych, które mogą obejmować m.in. wypowiedzenie umowy z Kontrahentem, wstrzymanie dostaw od Kontrahenta lub żądanie od Kontrahenta podjęcia działań naprawczych.

Za wdrożenie i nadzór nad stosowaniem wyżej opisanych polityk odpowiadają Zarządy spółek w Grupie.

Spółki zapewniają swoim pracownikom swobodny dostęp do informacji dotyczących polityk, praw i obowiązków. Spółki zapewniają szeroką komunikację wewnętrzną (mailing, wewnętrzny intranet), mającą znaczenie w budowaniu silnego zespołu, w tym regularnie (raz na tydzień) komunikuje się z pracownikami na temat bieżących spraw związanych z zatrudnieniem i rozwojem zawodowym, promując kulturę otwartości i dialogu. Grupa przeprowadza badania satysfakcji oraz ankiety i zbiera informację zwrotną od pracowników, w celu doskonalenia procesów i metod komunikacji i uwzględnia te opinie w swoich działaniach.

W spółkach Grupy wydawane są jasne zasady i procedury regulujące praktyki w zakresie równego traktowania i zatrudnienia. W 2025 roku w spółkach Grupy nie przeprowadzono szkoleń w zakresie polityk i praktyk dotyczących niedyskryminacji.

W ocenie spółek z Grupy wymagania dotyczące stanowisk pracy nie są definiowane w dyskryminujący sposób, tj. spółki z Grupy unikają wymagań, które mogą być nieuzasadnione i wykluczające.

Spółki z Grupy, zgodnie z obowiązującymi przepisami i regulacjami wewnętrznymi, prowadzą aktualną dokumentację dotyczącą rekrutacji, szkoleń i awansów, która obrazuje możliwości pracowników i rozwój ich kariery.

Wskazane powyżej polityki uwzględniają interesy kluczowych zainteresowanych stron.

S1-2 PROCEDURY WSPÓŁPRACY Z WŁASNYMI PRACOWNIKAMI I PRZEDSTAWICIELAMI PRACOWNIKÓW W ZAKRESIE WPŁYWU

W Grupie, wśród procedur współpracy bezpośredniej z pracownikami można wyróżnić:

1) w zakresie rekrutacji i wprowadzenia do pracy:
    a. transparentność w procesie rekrutacji – przekazywanie kandydatom pełnej informacji o wymaganiach stanowiska, zakresie obowiązków oraz warunkach pracy,
    b. onboarding nowych pracowników – przekazywanie informacji o spółce, procedurach wewnętrznych, możliwościach szkoleniowych i ofercie socjalnej
2) w zakresie ustalania obowiązków i celów:
    a. ustalanie celów okresowych - ustalanie mierzalnych, osiągalnych i czasowo określonych celów oraz organizacja okresowych spotkań, na których omawiane są postępy w realizacji celów.
3) w zakresie komunikacji i przepływu informacji:
    a. regularne spotkania zespołowe – mające na celu omówienie bieżących spraw, priorytetów i wyzwań,
    b. kanały komunikacji – zapewnienie pracownikom dostępu do narzędzi komunikacyjnych i platformy

wymiany wiedzy oraz przekazywanie informacji w sposób jasny i transparentny,

c. „polityka otwartych drzwi" – zachęcanie pracowników do bezpośredniego kontaktu z przełożonymi w przypadku pytań, wątpliwości czy problemów.

4) w zakresie rozwoju i szkoleń:
   a. identyfikacja potrzeb szkoleniowych – przeprowadzanie corocznych zapytań w zakresie zgłaszanych potrzeb szkoleniowych, organizacja szkoleń i warsztatów dostosowanych do potrzeb indywidualnych i zespołowych oraz umożliwienie korzystania z webinarów i e-learningu.
5) w zakresie informacji zwrotnych otrzymywanych od pracowników:
   a. regularne oceny okresowe – organizowanie spotkań ewaluacyjnych w zależności od potrzeb pracownika w celu omówienia wyników pracy, postępów i obszarów do poprawy.
6) w zakresie wspierania dobrostanu pracowników:
   a. zapewnienie balansu między pracą a życiem prywatnym – możliwość pracy zdalnej zgodnie z przepisami Kodeksu Pracy, organizowanie wydarzeń integracyjnych oraz angażowanie pracowników w akcje, które promują zdrowy tryb życia i działania kulturalne,
   b. wsparcie w trudnych sytuacjach – zapewnienie dostępu do pomocy psychologicznej, dostęp do Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych oraz dostosowywanie obowiązków w przypadku trudności osobistych.
7) w zakresie monitorowania i doskonalenia współpracy:
   a. zbieranie opinii od pracowników – coroczne ankiety dotyczące satysfakcji z pracy w postaci Barometru Opinii Pracowników (uczestnicy badania korzystają z prawa wolności wypowiedzi poprzez wyrażanie swoich opinii i poglądów, a także dzielenie się spostrzeżeniami i pomysłami dotyczącymi kwestii pracowniczych w Grupie).

Za zapewnienie współpracy z pracownikami odpowiedzialne są Zarządy Spółek z Grupy. Opinie pracowników otrzymane podczas Barometru Opinii Pracowników wpływają na decyzję Zarządów spółek mające na celu zarządzanie negatywnymi wpływami.

W spółkach Grupy nie wdrożono Globalnej Umowy Ramowej lub innych umów związanych z poszanowaniem praw pracowniczych.

S1-3 PROCESY NIWELOWANIA NEGATYWNYCH WPŁYWÓW I KANAŁY ZGŁASZANIA PROBLEMÓW PRZEZ PRACOWNIKÓW JEDNOSTKI

Wdrożona w 2024 r. Procedura zgłaszania nadużyć i ochrony sygnalistów w Grupie stanowi kluczową regulację dla funkcjonowania systemu zgłaszania nieprawidłowości w Grupie. Jest jednym z instrumentów służących dochowaniu należytej staranności w zarządzaniu ryzykiem braku zgodności.

Pracownicy mogą zgłaszać swoje obawy i potrzeby w bezpośredniej rozmowie ze swoim przełożonym. Pracownicy mają także możliwość anonimowego zgłaszania każdej nieprawidłowości w zakresie istotnych, faktycznych i potencjalnych, pozytywnych lub negatywnych wpływów, które ich dotyczą lub mogą ich dotyczyć. Zgłoszenia mogą zostać dokonane anonimowo z wykorzystaniem kanałów wewnętrznych:

- skrzynka e-mail (etyka@domd.pl, etykaES@eurostyl.com.pl, riskandcompliance@domd.pl),
- tradycyjna korespondencja,
- informacja przekazana telefonicznie lub osobiście.

Zgłoszenia są poufne – pełen dostęp do nich ma wyłącznie dedykowany zespół, który zajmuje się rozpatrywaniem spraw dotyczących naruszeń.

Wszystkie zgłoszenia są ewidencjonowane w wewnętrznym rejestrze nieprawidłowości umożliwiającym monitorowanie przebiegu prowadzonych działań następczych, w tym wyników postępowań wyjaśniających oraz skuteczności wydawanych rekomendacji w związku z zakończonymi postępowaniami.

Polityka uwzględnia zasady ochrony przed odwetem w przypadku osób korzystających z kanałów zgłaszania naruszeń. Osoba dokonująca zgłoszenia w żadnym przypadku nie może być celem działań

odwetowych ani próby lub groźby zastosowania takich działań.

Mechanizmy oparte na osobach trzecich, rozumiane jako zgłoszenia zewnętrzne kierowane do Rzecznika Praw Obywatelskich albo organu publicznego, są dostępne dla osób należących do zasobów pracowniczych Spółki, pod warunkiem, że osoby te kwalifikują się jako Sygnaliści.

Każda nowozatrudniona osoba jest informowana podczas szkolenia wstępnego (onboardingu) o możliwości przekazywania swoich opinii za pośrednictwem ankiety satysfakcji przeprowadzanej po 3 miesiącach pracy. Pozostali pracownicy mogą przekazywać opinie podczas corocznego Barometru Oceny Pracowniczej. Dodatkowo, opinie pracowników zbierane są przez przełożonych podczas procesu ocen rocznych. Spółki w Grupie oceniają skuteczność zapewnionych środków naprawczych wskazanych w ankiecie poprzez analizę wyników badań, wdrażanie zgłaszanych rozwiązań oraz monitorowanie zmian w obszarach, które były przedmiotem działań korygujących.

W celu identyfikacji i analizy negatywnych wpływów w zakresie kadry własnej, Dział HR monitoruje wskaźniki takie jak: rotacja pracowników, absencje czy wyniki ocen rocznych. Dyrektorzy Działów organizują regularne spotkania, podczas których pracownicy mogą otwarcie dzielić się opiniami. Informacje związane z ochroną osób, które korzystają z procesów zgłaszania nieprawidłowości zostały opisane w rozdziale G1-1.

By upewnić się, czy osoby będące jej własnymi zasobami pracowniczymi oraz pracownikami w łańcuchu wartości są świadome struktur lub procesów i mają do nich zaufanie jako sposobu zgłaszania swoich obaw lub potrzeb oraz ich rozpatrzenia, Grupa w 2026 r. przeprowadzi kampanię informacyjną i komunikacyjną w zakresie istniejących kanałów zgłaszania nadużyć oraz obligatoryjne szkolenie.

S1-4 PODEJMOWANIE DZIAŁAŃ DOTYCZĄCYCH ISTOTNYCH WPŁYWÓW NA WŁASNYCH PRACOWNIKÓW ORAZ STOSOWANIE PODEJŚĆ SŁUŻĄCYCH OGRANICZENIU ISTOTNEGO RYZYKA I WYKORZYSTYWANIU ISTOTNYCH MOŻLIWOŚCI ZWIĄZANYCH Z WŁASNĄ SIŁĄ ROBOCZĄ ORAZ SKUTECZNOŚĆ TYCH DZIAŁAŃ

Działalność Grupy oparta jest na bezwarunkowym przestrzeganiu przepisów prawa pracy i zapewnieniu wszystkim pracownikom bezpiecznych warunków pracy. Grupa realizuje szereg szkoleń i webinarów, które wzmacniają kulturę organizacyjną. Bezpieczeństwo pracowników, Klientów, wykonawców, gości oraz pozostałych interesariuszy pozostaje kwestią priorytetową mającą bardzo istotny wpływ na decyzje i działania podejmowane w spółkach Grupy. Z uwagi na powyższe, niezwykle istotnym jest spełnienie najwyższych standardów BHP w każdym z obszarów działalności Grupy.

W odpowiedzi na te kwestie, Grupa realizowała w 2025 roku działania mające na celu wsparcie pracowników doświadczających wypalenia zawodowego, nadgodzin, braku równowagi pomiędzy życiem osobistym, a zawodowym. Z myślą o nich realizowano cykl ogólnodostępnych szkoleń stacjonarnych oraz webinarów. Pracownicy mieli okazję wziąć udział m.in w następujących szkoleniach stacjonarnych: “Zarządzanie sobą w czasie”, “Delegowanie zadań”, “Asertywność i komunikacja”, “Radzenie sobie w sytuacjach trudnych”, “Inteligencja emocjonalna i zarządzanie emocjami” oraz w webinarach: “Zaprojektuj swoje szczęście”, “O emocjach mężczyzn”. Pracownicy zostali także zaproszenie do aktywnego spędzania czasu - udziału w imprezach biegowych (Bieg Chomiczówki, Bieg SGH, Poland Business Run) oraz wyzwaniu sportowym. W ramach wyzwania pracownicy logowali się do przygotowanej w tym celu aplikacji oraz zdobywali punkty uprawiając dowolną formę ruchu. Zebrane punkty przeliczono następnie na konkretne wsparcia finansowe, które przekazano organizacji charytatywnej wybranej w głosowaniu pracowników. W ramach dodatkowych działań wszyscy pracownicy otrzymali także dodatkowy dzień wolny, 18 kwietnia.

W 2025 roku wdrożono działania mające na celu zapewnienie zdrowia i bezpieczeństwa pracowników, klientów i innych osób odwiedzających z niepełnosprawnościami - szkolenia z ergonomii, szkolenia z pierwszej pomocy, szkolenia dla firemarshalli oraz Dni Zdrowia. Kwestie dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy pracowników spółek Grupy zostały szczegółowo opisane w części S1-14.

Spółki z Grupy pracują obecnie nad wdrożeniem zapisów Ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Grupa pracuje także nad przygotowaniem się do wdrożenia wymogów Dyrektywy o jawności wynagrodzeń.

Wpływami, ryzykami i szansami w zakresie kwestii pracowniczych zarządzają osoby

odpowiedzialne za obszar HR. Odpowiadają one za monitorowanie, planowanie i realizację działań zapobiegających negatywnym wpływom.

Dział HR identyfikuje i podejmuje działania, które odpowiadają na zidentyfikowane wpływy w zakresie personelu poprzez analizę danych operacyjnych oraz wdrożone mechanizmy dialogu i słuchania.

Skuteczność działań śledzona jest m.in. poprzez analizę wskaźnika rotacji, analizę potrzeb szkoleniowych czy analizę wyników Barometru Opinii.

S1-5 CELE DOTYCZĄCE ZARZĄDZANIA ISTOTNYMI NEGATYWNYMI WPŁYWAMI, ZWIĘKSZANIA POZYTYWNYCH WPŁYWÓW I ZARZĄDZANIA ISTOTNYM RYZYKIEM I ISTOTNYMI SZANSAMI

Grupa nie określiła wymiernych celów w odpowiedzi na kwestie istotne zdefiniowane w analizie DMA. Grupa nie wyznaczyła celów, ponieważ znajduje się w fazie standaryzacji i automatyzacji procesów kadrowych. Konkretne cele średnioterminowe (na rok 2030) zostaną ogłoszone po zakończeniu prac analitycznych. Niemniej jednak, skuteczność obecnie funkcjonujących polityk w Grupie jest monitorowana na bieżąco.

Podejmowane obecnie działania, opisane w części S1-4, mają charakter ciągły.

Działania wynikające ze Strategii Zarządzania Kapitałem Ludzkim realizowane będą w kolejnych latach.

S1-6 CHARAKTERYSTYKA PRACOWNIKÓW JEDNOSTKI

Do pracowników wykazywanych w poniższych tabelach i należących do kadry własnej Grupy należą wszyscy pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę (wskazani poniżej jako pełne etaty) na koniec okresu sprawozdawczego, tj. na dzień 31.12.2025 r. Dane wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy przedstawiają przeciętne zatrudnienie w roku 2025, tj. 713,25 etatów.

Przedstawiona w tabeli liczba stałych pracowników obejmuje wyłącznie osoby zatrudnione w Grupie na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony. Pracownicy tymczasowi to osoby zatrudnione na umowę o pracę na czas określony, okres próbny i/lub zastępstwo. Pracownicy zatrudnieni w oparciu o umowy cywilno-prawne zatrudnieni są zgodnie z zasadami wskazywanymi w Kodeksie Cywilnym. Pracownicy zatrudnieni w oparciu o samozatrudnienie świadczą usługi na zasadzie *business-to-business* (B2B).

Dane ilościowe dotyczące własnej kadry przedsiębiorstwa pochodzą z zewnętrznych systemów ewidencji danych pracowników. Zostały one skonsolidowane na poziomie Grupy.

Płeć	Liczba pracowników (EPC)
Mężczyźni	263,41
Kobiety	449,84
Wszyscy pracownicy	713,25

Informacje o pracownikach według rodzaju umowy w podziale na płeć (EPC) – stan na 31.12.2025

Informacja	Kobiety	Mężczyźni	OGÓŁEM
Liczba pracowników	449,84	263,41	713,25
Liczba stałych pracowników	399,54	234,41	633,95
Liczba pracowników tymczasowych	50,30	29,00	79,30
Liczba pracowników pełnoetatowych	436,00	259,00	695,00
Liczba pracowników zatrudnionych w niepełnym wymiarze godzin	13,84	4,41	18,25

Grupa prowadzi działalność w czterech największych aglomeracjach Polski i nie zatrudnia pracowników poza krajem prowadzenia działalności.

Dominującą formą zatrudnienia w Grupie jest umowa o pracę. Na koniec 2025 roku 97% pracowników pracowało w pełnym wymiarze.

Informacje o pracownikach według rodzaju umowy w podziale na lokalizację (EPC) – stan na dzień 31.12.2025 r.)

Informacja	segment warszawski	segment trójmiejski	segment wrocławski	segment krakowski	OGÓŁEM
Liczba pracowników	368,23	146,49	115,70	82,83	713,25
Liczba stałych pracowników	344,48	119,69	103,70	66,08	633,95
Liczba pracowników tymczasowych	23,75	26,80	12,00	16,75	79,30
Liczba pracowników pełnoetatowych	361,00	138,00	115,00	81,00	695,00
Liczba pracowników zatrudnionych w niepełnym wymiarze godzin	7,23	8,49	0,70	1,83	18,25

W 2025 roku w spółkach z Grupy zatrudniono 80,75 pracowników (w przeliczeniu na pełen etat), z czego 54,65 etatów zostało obsadzone przez kobiety, co stanowi 67,68% ogółu zatrudnionych. Jednocześnie w spółkach Grupy rozwiązano umowy z 77,73 pracownikami (w przeliczeniu na pełne etaty). Wskaźnik rotacji w 2025 r. wyniósł 10,90% (w 2024 r. – 12,35%). Do ustalenia liczby odejść wzięto pod uwagę odejścia poza firmę: odejścia pracowników na emeryturę/wcześniejszą emeryturę, porozumienia stron, wypowiedzenia umowy przez jedną ze stron, rozwiązania umowy z upływem czasu, na który została zawarta umowa. Z obliczeń zostały wyłączone zmiany zatrudnienia odnotowane wewnątrz Grupy. Wskaźnik obliczono na podstawie ilości osób (w przeliczeniu na pełne etaty) odchodzących ze spółek Grupy w trakcie roku 2025 w porównaniu do stanu zatrudnienia na dzień 31.12.2025 r. z pominięciem osób, które odeszły w dniu 31.12.2025 r.

S1-10 ADEKWATNE PŁACE

Wynagrodzenia w spółkach Grupy odpowiadają rodzajowi wykonywanej pracy i kwalifikacjom pracowników. Wszyscy pracownicy, niezależnie od zajmowanego stanowiska, są wynagradzani w formie wynagrodzenia zasadniczego i premii stosownie do zakresu ich obowiązków i osiąganych wyników. Kwestie te są zawsze przedmiotem uzgodnień z Zarządem. Uwzględniają one także ilość i jakość świadczonej pracy. Oferowany jest konkurencyjny rynkowo pakiet świadczeń, na który składają się wynagrodzenie zasadnicze, schematy premiowe i świadczenia dodatkowe.

Wszyscy pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę otrzymują adekwatne wynagrodzenie, tj. wynagrodzenie podstawowe powyżej płacy minimalnej[25] – powszechnie stosowanego wskaźnika referencyjnego w Polsce, wybranego także przez Grupę do celów sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

W 2025 r. w spółkach Grupy przeprowadzony został proces wartościowania stanowisk pracy i zaszeregowania ich do poszczególnych podgrup. Działanie ma na celu ustrukturyzowanie ścieżki rozwoju i kariery w organizacji oraz dostosowanie wewnętrznych wytycznych i zasad w zakresie wynagrodzeń do regulacji krajowych. W proces zmian w zakresie systemów wynagrodzeń oraz ustalania wzrostu wynagrodzeń zaangażowana była kadra zarządzająca wszystkich spółek z Grupy.

[25] Definicja znajduje się w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. 2023, poz. 1667).

S1-14 WSKAŹNIKI BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY

Wszyscy pracownicy spółek Grupy, którzy stanowią własnych pracowników, są objęci systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy opartym na wymogach prawnych.

System BHP obowiązujący w spółkach Grupy nie został poddany audytowi wewnętrznemu i/lub audytowi lub certyfikacji przed podmiot zewnętrzny. Spółki z Grupy nie ewidencjonują przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą wykrytego wśród byłych pracowników.

Do wyliczenia wskaźnika odnotowanych wypadków przyjęto 1992 godziny jako roczny wymiar pracy w 2025 r.

	2025	2024
Odsetek osób będących własnymi pracownikami jednostki (UoP), które są objęte systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy na podstawie wymogów prawnych lub uznanych normach bądź wytycznych	100%	100%
Liczba ofiar śmiertelnych wśród własnych pracowników (UoP) w wyniku urazów przy pracy i złego stanu zdrowia związanych z pracą	0,00	0,00
Wskaźnik odnotowanych wypadków związanych z pracą podlegających zgłoszeniu przy pracy własnych pracowników (UoP)	2,82	2,08
Liczba odnotowanych wypadków związanych z pracą podlegających zgłoszeniu przy pracy własnych pracowników (UoP)	4,00	3,00
Liczba odnotowanych przypadków złego stanu zdrowia własnych pracowników (UoP) związanego z pracą podlegającego zgłoszeniu	2,00	2,00
Liczba dni straconych z powodu urazów i zgonów związanych z pracą w wyniku wypadków przy pracy, złego stanu zdrowia związanego z pracą oraz ofiar śmiertelnych spowodowanych złym stanem zdrowia własnych pracowników (UoP)	57,00	13,00
Liczba ofiar śmiertelnych wśród osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości (Podwykonawcy) w wyniku urazów przy pracy i złego stanu zdrowia związanych z pracą	0,00	2,00
Liczba odnotowanych przypadków złego stanu zdrowia wśród osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości (Podwykonawcy) związanego z pracą podlegającego zgłoszeniu	9,00	brak danych
Liczba odnotowanych wypadków wśród osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości (Podwykonawcy)	12,00	brak danych
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku obrażeń związanych z pracą i złego stanu zdrowia innych pracowników pracujących na terenie przedsiębiorstwa (współpracownicy - inne formy zatrudnienia)	0,00	brak danych
Liczba odnotowanych przypadków złego stanu zdrowia wśród osób innych pracowników pracujących na terenie przedsiębiorstwa (współpracownicy - inne formy zatrudnienia)	0,00	brak danych

Dane dotyczące wypadków przy pracy, zdarzeń potencjalnie wypadkowych i sytuacji potencjalnie niebezpiecznych, złego stanu zdrowia oraz potwierdzonych chorób zawodowych pracowników są gromadzone za pomocą dedykowanej obszarowi BHP aplikacji eBHP oraz wewnętrznie prowadzonych rejestrów. Każdy pracownik lub współpracownik ma możliwość zgłoszenia zdarzenia za pośrednictwem aplikacji. Zgłoszenia trafiają bezpośrednio do Działu BHP, który podejmuje wymagane czynności związane z analizą i obsługą incydentu. Aplikacja umożliwia zgłaszanie wypadków oraz zdarzeń związanych ze stanem zdrowia pracowników, uzupełnianie zgromadzonych danych, generowanie oraz przechowywanie niezbędnych dokumentów, a także monitorowanie zgłoszonych przypadków oraz ich obsługę przez Dział BHP.

Gromadzeniem i zarządzaniem danymi zajmują się osoby odpowiedzialne za obszar BHP, które na bieżąco analizują otrzymane zgłoszenia i podejmuje działania zgodne z obowiązującymi przepisami. Zgłoszenia dotyczące wypadków zarówno kadry własnej jak i kadry Podwykonawców są rejestrowane w dedykowanym module wypadkowym aplikacji, co umożliwia kompleksową ewidencję zdarzeń oraz efektywne zarządzanie danymi. Na budowach zgłoszenia wypadków podwykonawców dokonuje poprzez aplikację Kierownik Budowy, który następnie przekazuje je do systemu. W przypadku wypadków kadry własnej taką możliwość ma każdy pracownik i współpracownik lub kierownicy komórek organizacyjnych.

Spółki z Grupy realizują działania wynikające z priorytetów Polityki Bezpieczeństwa i Higieny Pracy i Ochrony Środowiska (opisanej w S1-1). W zakresie BHP spółki Grupy pracują obecnie nad monitoringiem wdrażania Polityki i Standardu BHP. Są one stosowane w formie konkretnych klauzul w umowach, w szczególności w umowach ramowych, które wiążą Grupę z jej partnerami w perspektywie długoterminowej. Ponadto podejmowanie są działania, takie jak:

- spotkania i szkolenia rozpoczynające pracę: kierownik budowy lub osoba przez niego wyznaczona omawia z pracownikami i pracownikami podwykonawców konkretne ryzyka związane z projektem przed

rozpoczęciem prac, metody pracy, konkretne zagrożenia z zakresu BHP oraz środki ochrony indywidualnej, które mają być stosowane;
- alerty i tzw. taski bezpieczeństwa: celem alertu bezpieczeństwa jest poinformowanie pracowników kadry, za pomocą krótkiego ogłoszenia/powiadomienia/ostrzeżenia/informacji, o konkretnych kwestiach związanych z bezpieczeństwem. Aby zapewnić, że alert bezpieczeństwa dotrze do każdego pracownika, jest on rozsyłany drogą mailową oraz jest dostępny na wewnętrznym intranecie;
- alerty środowiskowe: celem alertu jest poinformowanie pracowników kadry oraz pracowników podwykonawców o konkretnych zagrożeniach związanych z prognozowanymi zdarzeniami ekstremalnymi (ulewne deszcze, intensywne opady śniegu, silne wiatry, upały), które mogą wpływać na pracę na placach budów;
- inspekcje/kontrole w miejscu pracy: co najmniej raz w tygodniu przeprowadzane są kontrole stanu BHP na budowach. Przeprowadzają je specjaliści BHP. Konkretne obszary robocze są sprawdzane pod kątem bezpieczeństwa, zdrowia i aspektów środowiskowych. Sprawdzane jest nie tylko bezpieczeństwo techniczne, ale także zachowania kadry własnej związane z bezpieczeństwem, takie jak zgodność z przepisami i stosowanie środków ochrony osobistej. Po kontroli sporządzane są raporty wraz ze sformułowanymi zaleceniami i wnioskami profilaktycznymi.
- obserwacja (nie)bezpiecznych zachowań: obejmuje cotygodniowe obserwacje prowadzone przez Dział BHP mające na celu identyfikację nieprawidłowości w obszarze BHP. Obserwacje są następnie omawiane bezpośrednio z zainteresowanymi pracownikami. Wyniki są na bieżąco analizowane, czego skutkiem jest wdrożenie programu poprawy,
- szkolenia z zakresu BHP oraz szkolenia z zakresu udzielania pierwszej pomocy dla wszystkich pracowników Spółki Dom Construction,
- doposażenie wszystkich biur budowy Dom Construction w defibrylatory AED,
- organizacja Dni Zdrowia obejmujących badania profilaktyczne na budowach Dom Construction.

W 2025 roku kontynuowano cykl komunikacji pt. „Środa z dobrą praktyką", mający na celu promowanie najlepszych praktyk bhp na budowach. Cyklicznie pracownicy budów otrzymują wiadomości wskazujące dobre przykłady działań, które mają inspirować innych oraz szerzyć wiedzę i pomysły na zwiększenie bezpieczeństwa na budowach.

W roku 2025 przeprowadzono także zawody ratownicze, których celem było ćwiczenie i zarazem sprawdzenie wiedzy i umiejętności reagowania na sytuacje awaryjne mogące wystąpić na placu budowy podczas prac realizacyjnych. Pod koniec roku na budowach dodatkowo przeprowadzono dodatkowe szkolenie praktyczne z elementami technologii VR z zakresu gaszenia pożarów i ewakuacji.

W ramach dobrej współpracy z organami państwowymi strażacy ze Specjalistycznej Grupy Poszukiwawczo-Ratowniczej w Warszawie, działającej w oparciu o Jednostkę Ratowniczo-Gaśniczą nr 15 Państwowej Straży Pożarnej, prowadzili na budowie Dom Construction ćwiczenia z zakresu zabezpieczenia osuwisk oraz wydobywania osób zasypanych w wykopach. Dom Construction udostępnił teren do ćwiczeń wraz ze specjalnie przygotowanymi w tym celu wykopami. Odbyło się także przeszkolenie dla pracowników Spółki z zasad postępowania i pierwszej pomocy w przypadku zasypania.

We wszystkich lokalizacjach Dom Construction kolejny raz zostały zorganizowane Dni Zdrowia. Pracownicy podwykonawców mieli okazję porozmawiać ze specjalistami o zasadach dobrego żywienia, profilaktyce zdrowotnej, jak również zmierzyć sobie ciśnienie lub poziom cukru we krwi. Mieli również okazje wziąć udział w instruktażu z zasad udzielania pierwszej pomocy. W spółkach inwestorskich zorganizowano szkolenie z zasad udzielania pierwszej pomocy przedmedycznej.

Wszyscy pracownicy Grupy mają obowiązek uczestnictwa w szkoleniach BHP (wstępnych, okresowych) organizowanych przez pracodawcę. Każda nowoprzyjęta osoba pierwszego dnia pracy uczestniczy w szkoleniu wstępnym, które przeprowadza pracownik Działu BHP lub osoba odpowiedzialna za ten obszar. Osoby, którym kończy się ważność szkolenia podstawowego uczestniczą w szkoleniach okresowych. Wtedy celem jest aktualizacja i uzupełnienie wiedzy i umiejętności, w szczególności z zakresu:
- zagrożeń występujących w pracy oraz ryzyka związanego z nimi;
- ochrony pracowników i tworzenia warunków pracy zgodnie z BHP;
- metodyki prowadzenia instruktaży stanowiskowych i codziennych odpraw pracowników przed pracą (dla osób kierujących pracownikami);
- postępowania w razie wypadków oraz w sytuacjach awaryjnych.

W roku 2025 wdrożono przygotowane w Dziale BHP e-learningowe szkolenie okresowe BHP dla pracowników administracyjno-biurowych i kierujących pracownikami. Dzięki czemu obowiązkowe szkolenia okresowe BHP wymienionych grup stanowisk realizowane są wewnętrznie. Na potrzeby kadry budowy powstał autorski projekt „Budowa, bezpieczna przygoda" - projekt skierowany do kadry inżynieryjno-technicznej, mający na celu budowanie większej świadomości BHP u osób nadzorujących budowy.

Wydatki Grupy Dom Development na działania z zakresu BHP w roku 2025 (prawie 4 mln zł)[26] wzrosły o 9% w porównaniu z rokiem 2024.

W roku 2025 po raz drugi w historii działalności Dom Construction trzy budowy realizowane przez Spółkę wzięły udział w organizowanym przez Państwową Inspekcję Pracy konkursie „Buduj Bezpiecznie". Celem konkursu jest promowanie wykonawców robót budowlanych, zapewniających wysokie standardy BHP w procesie realizacji obiektów budowlanych. Na poziomie etapu wojewódzkiego budowa Osiedle przy Forcie z Warszawy zajęła trzecie miejsce, budowa Osiedle Hubska z Wrocławia otrzymała drugie miejsce, a budowa Apartamenty Matecznego z Krakowa zajęła pierwsze miejsce w województwie małopolskim.

W ciągu ostatniego roku poziom bezpieczeństwa w spółkach Grupy utrzymał się na takim samym, niskim poziomie. Różnica między ilością wypadków w miejscu pracy pracowników własnych i pracowników podwykonawców odzwierciedla różnice w wykonywanych zadaniach, świadomości bezpieczeństwa oraz wiedzy technicznej i doświadczeniu.

S1-16 WSKAŹNIKI WYNAGRODZEŃ

Lukę płacową między kobietami a mężczyznami zdefiniowano jako różnicę średniego poziomu wynagrodzenia między pracownikami płci żeńskiej i męskiej. Luka płacowa obliczana jest jako suma składników płacowych wypłaconych w 2025 r. w przeliczeniu na pełen etat i podzielonych przez roczny wymiar godzin w roku 2025 (tj. szacowana wartość godzin w oparciu o liczbę dni roboczych w roku kalendarzowym i 8-godzinny dzień pracy). W obliczeniach uwzględniono pracowników zatrudnionych na umowę o pracę, którzy pracowali w spółkach Grupy przez cały rok 2025. Wartości wskazano w podziale na kategorie związane z poziomem zarządzania. Przy opracowaniu poniższych informacji, Grupa uwzględniła podczas obliczania sumę składników płacowych wypłaconych z 2025 roku, na którą składają się:

- wynagrodzenie zasadnicze, które stanowi sumę gwarantowanego i niezmiennego wynagrodzenia pieniężnego;
- świadczenia pieniężne, które stanowią sumę dodatków pieniężnych, takich jak premie (roczne, półroczne, uznaniowe), nagrody, dodatki, prowizje i inne formy zmiennych płatności pieniężnych; oraz
- świadczenia rzeczowe, takie jak prywatne ubezpieczenie na życie i opieka zdrowotna.

Luka płacowa policzona jest wyłącznie w odniesieniu do pracowników zatrudnionych na umowie o pracę, ponieważ ta grupa jest co do zasady objęta regulacjami Kodeksu Pracy oraz ich wynagrodzenie podlega jednakowym zasadom w kontekście podatku i ZUS. Osoby współpracujące na podstawie innych form zatrudnienia mają zróżnicowaną sytuację podatkowo-ubezpieczeniową oraz ich stawki są w związku z tym kształtowane w oparciu o inne przesłanki. Wobec powyższego wyliczenie luki płacowej wszystkich pracowników (bez względu na formę zatrudnienia) w istotny sposób zniekształciłoby wyniki i zaprezentowało zafałszowany obraz różnic w wynagrodzeniu kobiet i mężczyzn na poszczególnych poziomach stanowisk.

Stosunek przeciętnego wynagrodzenia kobiety do wynagrodzenia mężczyzny w danej kategorii[27]

Poziom zarządzania	2025	2024
wyższa kadra zarządzająca	11,11%	19,77%
poziom menadżerski	16,46%	17,26%
poziom operacyjny	-0,74%	-2,78%
Ogółem	15,51%	16,99%

[26] Informacje wskazane w nocie 7.34 i 7.35 SSF

[27]

1. Poziom operacyjny - stanowiska niekierownicze z rodzin stanowisk: asystent, specjalista, ekspert
2. Poziom menadżerski - stanowiska kierownicze z podległym lub bez podległego zespołu a także stanowiska dyrektorskie bez podległego zespołu
3. Poziom wyższej kadry zarządzającej - stanowiska dyrektorskie z podległym zespołem

Pomiar miernika nie został zatwierdzony przez organ zewnętrzny inny niż dostawca usług atestacyjnych.

Stosunek rocznego całkowitego łącznego wynagrodzenia za 2025 r. najlepiej opłacanej w osoby w organizacji do mediany rocznego całkowitego wynagrodzenia wszystkich pracowników zatrudnionych w oparciu o umowę o pracę (z wyłączeniem najwyżej opłacanej osoby) wynosi 26,97. W 2024 r. wskaźnik wynosił 39. Na zmianę wskaźnika rok do roku miały wpływ zmiany w Zarządzie i wynagrodzenie najlepiej zarabiającej osoby.

S1-17 INCYDENTY, SKARGI I POWAŻNE ODDZIAŁYWANIA NA PRZESTRZEGANIE PRAW CZŁOWIEKA

Wdrożona wewnętrznie Procedura Zgłaszania Nadużyć i Ochrony Sygnalistów pozwala na anonimowe zgłoszenia wszelkich nieprawidłowości w Spółce. Procedury, które obowiązują w wybranych spółkach Grupy zgodne są z wymogami stosownych przepisów w tym zakresie. Procedury pozwalają na zgłaszanie wszelkiego rodzaju nieprawidłowości, w tym korupcyjnych i określają zasady postępowania zarówno po stronie osoby zgłaszającej, jak również wybranej spółki Grupy. Zgodnie z przyjętymi rozwiązaniami zgłoszenia mogą zostać dokonane wskazanymi kanałami, a tym anonimowo w opisanych przypadkach, z wykorzystaniem kanałów opisanych w tych procedurach oraz za pośrednictwem dedykowanych skrzynek e-mailowych (w tym: etyka@domd.pl, etykadc@domd.pl, etykaddsa@domd.pl, etykaddw@domd.pl, etykaddkw@domd.pl, etykaddk@domd.pl oraz etykaES@eurostyl.com.pl), tradycyjnej korespondencji oraz poprzez przekazanie informacji telefonicznie lub osobiście. Podejrzenia mogą również zostać przekazane jawnie bezpośredniemu przełożonemu, z zachowaniem ścieżki służbowej, a w szczególnych przypadkach bezpośrednio prezesowi zarządu. Alternatywnie, podejrzenia można zgłosić zespołowi odpowiedzialnemu za przeprowadzanie analiz ryzyka i utrzymywanie zgodności w danej spółce Grupy poprzez przesłanie zgłoszenia na adres riskandcompliance@domd.pl lub riskandcompliance@eurostyl.com.pl (mailowo, telefonicznie lub inny powszechnie stosowany w Spółce sposób). Do dyspozycji członków Personelu w każdej sytuacji pozostaje również Chief Risk and Compliance Officer Grupy.

Informacja, niezależnie od sposobu jej przekazania, inicjuje wewnętrzne postępowanie wyjaśniające. Zespół wyjaśniający zawsze jest bezstronny, niezależny i nie związany ze zgłaszającym. Dokonanie w dobrej wierze przez sygnalistę zgłoszenia wyklucza podejmowanie jakichkolwiek działań odwetowych. Spółka nie podejmuje też jakichkolwiek działań mających na celu ustalenie personaliów osoby, która dokonała zgłoszenia anonimowo. W przypadku dokonania oficjalnego zgłoszenia drogą służbową, spółki Grupy zapewniają wsparcie i ochronę tożsamości osobie, która dokonała zgłoszenia.

Dane dotyczące zgłaszania nadużyć prowadzone są w wewnętrznym rejestrze Grupy i nie są walidowane przez podmioty zewnętrzne.

W 2025 r. odnotowano dwie skargi złożone za pośrednictwem kanałów zgłaszania problemów przez osoby należące do własnych pracowników jednostki (w tym mechanizmów rozpatrywania skarg). Żadna z nich nie dotyczyła dyskryminacji, w tym molestowania ani przypadków łamania praw człowieka (związanych z łamaniem zasad wskazanych w Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy i Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych).

Nie odnotowano żadnych poważnych incydentów dotyczących łamania praw człowieka związanych z pracownikami Grupy.

Na Grupę nie zostały nałożone żadne kary, grzywny ani odszkodowania za szkody będące wynikiem zgłoszeń.

S2 PRACOWNICY W ŁAŃCUCHU WARTOŚCI

W wyniku przeprowadzonego procesu podwójnej istotności temat bezpieczeństwa i higieny pracy dotyczący pracowników w łańcuchu wartości został uznany za istotny. W zakresie oceny finansowej procesu analizy podwójnej istotności zidentyfikowane zostały ryzyka związane z BHP, bezpieczeństwem zatrudnienia, czasem pracy oraz adekwatną płacą pracowników Podwykonawców. Model biznesowy i strategia Grupy uwzględniają oddziaływanie firmy na kwestie związane z bezpieczeństwem pracy pracowników podwykonawców, koncentrując się na minimalizowaniu ryzyka zagrożeń w branży budowlanej, która jest uznawana za szczególnie wypadkową. Grupa realizuje te działania poprzez system działań i rozwiązań mających na celu ochronę zdrowia i życia osób pracujących na placach budowy. Podejście to obejmuje m.in. regularne audyty, szkolenia oraz weryfikację zgodności z normami

bezpieczeństwa, co przekłada się na ograniczanie wypadków. Dodatkowo, na każdej budowie realizowane są szkolenia dla pracowników i współpracowników w zakresie BHP oraz wdrażane są procedury prewencyjne, takie jak oceny ryzyka zawodowego i bieżące monitorowanie warunków pracy.

Grupa nie wyznaczyła celów ani mierników związanych z kwestiami zidentyfikowanymi w ramach DMA. W związku z tym, Grupa nie posiada także wyników działań w tym zakresie.

Dokumentem korporacyjnym istotnym z punktu widzenia łańcucha dostaw Grupy jest Code of Conduct – Kodeks postępowania Kontrahenta. Code of Conduct stanowi odpowiedź na stawiane przez Spółkę jej Kontrahentom wymogi środowiskowe i jakościowe, wspierając jednocześnie proces weryfikacji zgodności ich działalności z prawem. Postanowienia dokumentu poddawane są cyklicznej analizie, zarówno pod kątem jego aktualności z najlepszymi praktykami rynkowymi, jak i obowiązującymi przepisami. Code of Conduct zobowiązuje Kontrahentów m.in. do:

- przestrzegania postawień umów i przepisów prawa oraz poufności,
- przestrzegania przepisów prawa w zakresie wpływu swojej działalności na środowisko naturalne,
- przestrzegania, wspierania i respektowania przepisów dotyczących ochrony praw człowieka oraz praw dziecka oraz międzynarodowych standardów prawa humanitarnego,
- eliminacji i odrzucenia wszelkich form współczesnego niewolnictwa, handlu ludźmi, pracy przymusowej, pracy obowiązkowej czy łamania praw pracowniczych.

Kodeks oparty jest również na dziesięciu zasadach Global Compact Narodów Zjednoczonych, Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka (*United Nations Guiding Principles for Business and Human Rights*), w tym zasad i praw określonych w ośmiu podstawowych konwencjach wskazanych w Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy, dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy oraz zasad i praw określonych w Międzynarodowej Karcie Praw Człowieka, zasad OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych (*OECD Guidelines for Multinational Enterprises on Responsible Business Conduct*).

W części S1-1 ujęto informację o tym, w jakim zakresie Polityka Praw Podstawowych Grupy odnosi się do działań względem Kontrahentów, w przypadku stwierdzenia naruszenia zapisów Polityki. W części S1-14 ujęto wskaźniki dotyczące wypadków pracowników w łańcuchu wartości (Podwykonawców).

S3 DOTKNIĘTE SPOŁECZNOŚCI

W wyniku przeprowadzonego procesu podwójnej istotności zidentyfikowano ujawnienia specyficzne związane ze społecznościami lokalnymi, które zostały uznane za istotne. Należą do nich:

- wspieranie rozwoju zrównoważonych miast,
- zarządzanie relacjami z otoczeniem.

Spółki z Grupy prowadzą działania w tym zakresie, zgodnie z założeniami Strategii CSR, w sposób ciągły i nie wyznaczyły konkretnych, mierzalnych celów dotyczących ww. tematów.

Model biznesowy i strategia Grupy uwzględniają oddziaływania związane ze wspieraniem rozwoju miast i zarządzaniem relacjami z otoczeniem. Zaangażowanie w rozwój zrównoważonych miast odbywa się poprzez projektowanie i realizację inwestycji, które nie tylko zwiększają atrakcyjność i spójność urbanistyczną miast, ale także wspierają rozwój gospodarczy i społeczny. Spółki z Grupy angażują się w kształtowanie tkanki miejskiej, oferując przestrzenie przyjazne mieszkańcom, promujące integrację społeczną, co przyczynia się do powstawania i/lub ożywienia miejscowych środowisk. Zarządzanie relacjami z otoczeniem opiera się głównie na prowadzeniu rozmów z lokalnymi społecznościami oraz na wdrażaniu rozwiązań minimalizujących uciążliwości związane z realizacją inwestycji. Spółki Grupy uwzględniają potencjalne ryzyko związane z działalnością, takie jak hałas czy utrudnienia komunikacyjne, podejmując działania mające na celu ich ograniczenie.

Spółki z Grupy działają na rzecz lokalnych społeczności w obszarach edukacji, sportu, aktywizacji osób starszych oraz mieszkalnictwa. Podejmowane przez Spółki działania są zgodne z przyjętymi Strategiami CSR. By wspomóc Spółki w tych działaniach, w 2024 r. swoją działalność operacyjną rozpoczęła Fundacja Nasz Dom.

Działania CSR spółek w Grupie koncentrują się na poniższych filarach:

1. Przestrzeń dla lokalnych społeczności

Budując nowe osiedla, Grupa przyczynia się do powstawania wartości dodanej dla wszystkich okolicznych mieszkańców. Wrocławska Spółka wzięła udział w miejskim "Planie Działań Rowerowych do 2030 r.", tworząc nową infrastrukturę drogowo-rowerową na Tarnogaju i Maślicach. W podobne inicjatywy Grupa angażuje się także w Krakowie, gdzie na Osiedlu Górka Narodowa przebudowana została kanalizacja deszczowa oraz wybudowano zbiornik retencyjny. Inwestycje są realizowane w ramach budżetów projektów deweloperskich, co znajduje swoje odzwierciedlenie w nocie 7.35 skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pozycji „usługi obce".

W 2025 r. Euro Styl S.A. zakończył, w ramach projektu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, realizację celu publicznego na Dolnym Mieście, czyli w historycznej części śródmieścia. Zmodernizowany został ciąg pieszo-rowerowy wraz z parkiem linearnym wzdłuż ul. Kamienna Grobla (nad kanałem Nowej Motławy).

Z kolei w Warszawie przy Osiedlu Żoliborz Artystyczny Dom Development S.A. przebudował ul. Brandysa, nadając jej charakter woonerfu oraz zbudował brakujący odcinek ul. Hübnera. Natomiast na Bemowie, we współpracy z innymi deweloperami zrealizowano nowy odcinek ul. Człuchowskiej oraz ul. Heweliusza. Na wspomniane inwestycje drogowe przeznaczono ponad 10 mln złotych.

Fundacja Nasz Dom sfinansowała także trzy inicjatywy związane z modernizacją jednostek edukacyjnych:

- modernizację trzech szatni, korytarza z łącznikiem oraz dwóch dużych łazienek w warszawskiej Szkole Podstawowej nr 293 im. Jana Kochanowskiego na Bielanach,
- odświeżenie części łazienek w Szkole Podstawowej nr 7 im. Wojska Polskiego w Krakowie,
- zakup mebli, nowoczesnych pomocy dydaktycznych i tablic multimedialnych dla wrocławskiej Publicznej Szkoły Podstawowej SPECTO.

2. Wspieranie sztuki i artystów

W 2025 r. Dom Development Wrocław wsparł finansowo:

- wydarzenie CYRKOPOLE – unikalny w skali Wrocławia festiwal nowego cyrku,
- fundację EMMA, która powołała do działania ogród społeczny, którego celem jest edukacja ekologiczna dzieci.

3. Pomoc potrzebującym

Grupa od lat angażuje się w działania skierowane do najbardziej potrzebujących, w szczególności osób pozostających w kryzysie bezdomności. Od początku wojny w Ukrainie jest zaangażowana we wsparcie obywateli tego kraju. Poprzez Fundację Nasz Dom Grupa zdecydowała się na kontynuację współpracy z ukraińskim partnerem (Fundacją Housing for IDPs). W 2025 r. zakończony został remont opuszczonego domu seniora w obwodzie winnickim. Fundacja Nasz Dom przeznaczyła na ten cel 3,2 mln zł. W wyremontowanym budynku powstało 14 mieszkań oraz schron przeciwlotniczy. Fundacja Nasz Dom w 2025 r. sfinansowała także remont nowej siedziby SzkoUA – Warszawskiej Szkoły Ukraińskiej przy ul. Terespolskiej.

S4 KONSUMENCI I UŻYTKOWNICY KOŃCOWI

W wyniku przeprowadzonego procesu podwójnej istotności poniższe tematy dotyczące konsumentów i użytkowników końcowych zostały uznane za istotne:

- prywatność,
- dostęp do informacji (wysokiej jakości),
- dostęp do produktów i usług,
- odpowiedzialne praktyki marketingowe.

Model biznesowy i strategia firmy z sektora nieruchomości i budownictwa uwzględniają wpływy jednostki związane z prywatnością, dostępem do informacji, dostępem do produktów i usług oraz odpowiedzialnymi praktykami marketingowymi poprzez wdrażanie odpowiednich polityk, procedur i standardów. W zakresie prywatności firma stosuje procedury ochrony danych osobowych, aby zapobiegać naruszeniom poufności i chronić prawa osób fizycznych, szczególnie w procesach związanych z podpisywaniem umów. W odniesieniu do dostępu do informacji firma zapewnia klarowność i zgodność zapisów umownych z przepisami prawa oraz wprowadza zasady komunikacji zgodne z zasadami przeciwdziałania greenwashingowi, by wspierać przejrzystość i rzetelność przekazywanych informacji. Działalność spółki zwiększa dostępność mieszkań na rynku, odpowiadając na potrzeby głównych aglomeracji i przyczyniając się do poprawy sytuacji mieszkaniowej.

W obszarze odpowiedzialnych praktyk marketingowych spółka kładzie nacisk na wiarygodność i weryfikację informacji kierowanych do klientów, inwestorów oraz akcjonariuszy, co pozwala na budowanie zaufania i transparentności. W 2025 roku zainicjowano działania mające na celu wdrożenie

prostego języka w dokumentacji (np. umowach z klientami) oraz komunikacji zewnętrznej.

Grupa nie wyznaczyła celów i mierników związanych z tą kwestią. W związku z tym, Grupa nie posiada także wyników działań w tym zakresie.

3.5 INFORMACJE DOTYCZĄCE KWESTII ZARZĄDCZYCH

G1 PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

G1-1 KULTURA KORPORACYJNA I POLITYKI PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Grupa posiada szereg polityk pokrywających kwestie postępowania w biznesie i kulturze korporacyjnej, które zostały opisane poniżej.

Grupa nie prowadzi szkoleń w tym zakresie wewnątrz organizacji. Spółki z Grupy ustanowiły swoją kulturę korporacyjną poprzez m.in. jasne określenie swoich wartości, misji i wizji. Zasady te komunikowane są pracownikom. Spółki z Grupy rozwijają kulturę korporacyjną poprzez prowadzenie komunikacji wewnętrznej (wiadomości od zarządu, newslettery, intranet), wdrażanie szkoleń oraz wsparcie inicjatyw integracyjnych i pracowniczych. Ocena kultury korporacyjnej prowadzona jest m.in. przez zbieranie opinii pracowników czy analizę wskaźników rotacji.

Kodeks Postępowania Etycznego

Dokument ustanawia zbiór wytycznych i zasad postępowania etycznego dla wszystkich osób związanych ze spółką. Kodeks określa fundamentalne wspólne wartości firmy, takie jak poszanowanie praw człowieka, uczciwość, szacunek, odpowiedzialność, przeciwdziałanie dyskryminacji oraz jawność i walka z korupcją. Znaczący fragment poświęcono mechanizmom sygnalizowania naruszeń, podkreślając potrzebę zgłaszania niepokojących zdarzeń, w tym w sposób anonimowy oraz zapewniając ochronę sygnalistom. Dokument szczegółowo omawia zasady etyczne w środowisku wewnętrznym spółki (m.in. warunki pracy, BHP, rozwój zawodowy) oraz w relacjach zewnętrznych z klientami, Kontrahentami i rynkiem, kładąc nacisk na profesjonalizm, transparentność i zrównoważony rozwój. Kodeks stanowi wewnętrzny przewodnik mający na celu wspieranie kultury etycznej i przestrzegania prawa.

Ochrona sygnalistów

Dbając o budowanie kultury otwartości, zgodnie z wymaganiami prawnymi, wybrane spółki Grupy stworzyły dedykowany system zgłaszania nieprawidłowości, przestępstw i nadużyć. System opisany jest w publicznie dostępnych Procedurach Zgłaszania Nadużyć i Ochrony Sygnalistów. Procedury zgodne są z wymogami stosownych w tym zakresie przepisów, w tym w zakresie zgłoszeń zewnętrznych. Procedura pozwalają na zgłaszanie wszelkiego rodzaju nieprawidłowości, w tym korupcyjnych i określa zasady postępowania zarówno po stronie osoby zgłaszającej, jak również spółki Grupy. Zgodnie z przyjętymi rozwiązaniami zgłoszenia mogą zostać dokonane wskazanymi kanałami, a tym anonimowo w opisanych przypadkach, z wykorzystaniem kanałów opisanych w tych procedurach oraz za pośrednictwem dedykowanych skrzynek e-mailowych (etyka@domd.pl, etykadc@domd.pl, etykaddsa@domd.pl, etykaddw@domd.pl, etykaddkw@domd.pl, etykaddk@domd.pl oraz etykaES@eurostyl.com.pl), tradycyjnej korespondencji oraz poprzez przekazanie informacji telefonicznie lub osobiście. Podejrzenia mogą również zostać przekazane jawnie bezpośredniemu przełożonemu, z zachowaniem ścieżki służbowej, a w szczególnych przypadkach bezpośrednio prezesowi zarządu. Alternatywnie, podejrzenia można zgłosić zespołowi odpowiedzialnemu za przeprowadzanie analiz ryzyka i utrzymywanie zgodności w Spółce, poprzez przesłanie zgłoszenia na adres (riskandcompliance@domd.pl lub riskandcompliance@eurostyl.com.pl), mailowo, telefonicznie lub inny powszechnie stosowany w Spółce sposób. Do dyspozycji członków Personelu w każdej sytuacji pozostaje również Dyrektor ds. Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością Grupy.

Pracownicy Grupy mają stały dostęp do materiałów dotyczących procedury zgłaszania nadużyć i ochrony sygnalistów na wewnętrznym intranecie. W 2025 r. nie prowadzono szkoleń w tym zakresie zarówno dla pracowników jak i osób przyjmujących zgłoszenia.

Informacja, niezależnie od sposobu jej przekazania, inicjuje wewnętrzne postępowanie wyjaśniające. Dokonanie w dobrej wierze przez sygnalistę zgłoszenia wyklucza podejmowanie jakichkolwiek działań odwetowych. Spółka nie podejmuje też jakichkolwiek działań mających na celu ustalenie personaliów osoby, która dokonała zgłoszenia anonimowo. W przypadku dokonania oficjalnego zgłoszenia drogą służbową, spółki Grupy zapewniają wsparcie i ochronę tożsamości osobie, która dokonała zgłoszenia.

Grupa nie posiada polityki w zakresie prowadzenia szkoleń wewnątrz organizacji na temat prowadzenia działalności gospodarczej.

Polityka antykorupcyjna

Polityka Antykorupcyjna, Prezentowa i Konfliktu Interesów jest rozwinięciem ogólnej zasady całkowitego odrzucenia i potępienia wszelkich działań przejawiających objawy korupcji w bieżącej działalności biznesowej spółek z Grupy. Główne założenia i cele Polityki to:

- minimalizacja ryzyka korupcyjnego

Celem wdrożenia jest jak najdalej idąca minimalizacja prawdopodobieństwa uczestnictwa osób zaangażowanych we współpracę biznesową ze Spółką w procederach o charakterze korupcyjnym.

- zarządzanie ryzykiem braku zgodności

Polityka stanowi jeden z instrumentów służących dochowaniu należytej staranności w zarządzaniu ryzykiem braku zgodności.

- wymóg uczciwości

Spółka wymaga od wszystkich osób zaangażowanych we współpracę biznesową bezwzględnie uczciwego i w granicach prawa sposobu postępowania.

- zapobieganie konfliktom interesów

Wprowadzane są rozwiązania mające na celu zapobieganie Konfliktowi interesów.

Polityka szczegółowo reguluje zasady antykorupcyjne dotyczące zarówno członków Personelu, jak i Partnerów biznesowych, zasady przyjmowania i wręczania prezentów mające minimalizować ryzyko korupcji, a także kwestie związane z identyfikowaniem zagrożeń korupcyjnych, ochroną konkurencji oraz zarządzaniem konfliktem interesów.

Polityka w sposób bezpośredni nie odnosi się do Konwencji Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji. Grupa przygotuje aktualizację Polityki nie wcześniej niż w 2030 r.

Spółki z Grupy posiadają procedury szybkiego, niezależnego i obiektywnego badania incydentów związanych z postępowaniem w biznesie, w tym incydentów korupcji i przekupstwa.

Do najbardziej zagrożonych korupcją i przekupstwem funkcji w Grupie należą procesy związane z:

- oferowaniem i kontraktacją,
- relacjami z urzędami i instytucjami publicznymi,
- łańcuchem dostaw i współpracą z podwykonawcami,
- rozliczeniami finansowymi.

G1-2 ZARZĄDZANIE STOSUNKAMI Z DOSTAWCAMI

Grupa kształtuje swoje relacje z dostawcami w sposób strategiczny, uwzględniając nie tylko aspekty kosztowe i jakościowe, ale również kwestie związane z ryzykiem w łańcuchu dostaw.

W Grupie obowiązują wewnętrzne regulacje mające na celu prawidłowy obieg, kontrolę i zatwierdzanie dokumentów zakupu otrzymywanych od wszystkich dostawców, a także zapewnienie bezpieczeństwa realizacji płatności na właściwe rachunki bankowe. Obieg dokumentów zakupu realizowany jest w systemach finansowo-księgowych spółek Grupy lub dedykowanej do tego aplikacji, a uczestnicy tego obiegu zobowiązani są do zachowania ustalonych terminów realizacji zadań.

Branża budowlana identyfikowana jest jako jedna z tych, w której istnieją problemy z terminowymi płatnościami. Spółki z Grupy mają wpływ na wielkość i długość udzielanego jej przez dostawców tzw. kredytu kupieckiego, czyli zakupu z odroczonym terminem płatności. Jednakże proces negocjowania i ustalania z Kontrahentami/dostawcami umownych terminów płatności w Grupie, każdorazowo uwzględnia zapisy obowiązującej ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz ustawy o finansach publicznych, mającej na celu zabezpieczenie mniejszych przedsiębiorstw w relacjach asymetrycznych z dłużnikiem będącym dużym przedsiębiorcą. Kwestie te przekładają się na ryzyko potencjalnych konfliktów lub utratę partnerów biznesowych. Grupa nie rozpoznała potrzeby posiadania odrębnej polityki, której celem jest zapobieganie opóźnieniom w płatnościach, kierując się w tym zakresie powszechnie obowiązującymi przepisami. Grupa nie wyznaczyła także mierników w tym zakresie.

Wszystkie spółki w Grupie wymagają od dostawców przestrzegania standardów środowiskowych i społecznych wskazanych w Kodeksie Postępowania Kontrahenta – Code of Conduct.

W 2025 r. Grupa wdrożyła Standard Zrównoważonych Zamówień, którego jednym z celów było wdrożenie zagadnień środowiskowych i społecznych podczas negocjacji cen. Spółki generalnych wykonawców, tj. Dom Construction i Euro Styl Construction uwzględniają w tabeli porównawczej ofert:

- spełnienie kryteriów ESG na podstawie ankiety wysyłanej uprzednio do Kontrahenta,
- odległość dostaw od lokalizacji inwestycji,
- spełnianie wymogów Code of Conduct.

W 2026 roku spółki z Grupy opracują systemowy podział Kontrahentów ze względu na wielkość przedsiębiorstwa.

G1-3 ZAPOBIEGANIE KORUPCJI I PRZEKUPSTWU ORAZ ICH WYKRYWANIE

Przeciwdziałanie korupcji to istotny obszar odpowiedzialności biznesu. Wszystkie spółki z Grupy Dom Development przyjęły Politykę antykorupcyjną, prezentową i konfliktu interesów. Informacje jej dotyczące znajdują się w rozdziale G1-1.

W 2025 r. spółki z Grupy nie prowadziły szkoleń z zakresu przeciwdziałania korupcji i przekupstwu ze względu na to, że prowadzony w Grupie program szkoleniowy przewiduje szkolenia z tego zakresu w roku 2026. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie uczestniczyli w 2025 roku w szkoleniach z zakresu przeciwdziałania korupcji i przekupstwu.

Każdy członek personelu (poprzez zapoznanie z wewnętrznym Informatorem antykorupcyjnym) oraz partnerzy biznesowi (poprzez Code of Conduct) zobowiązani są do zapoznania się z zasadami antykorupcyjnymi obowiązującymi w Grupie. Informacje przekazywane pracownikom dotyczą podstawowych zasad antykorupcyjnych dotyczących członków personelu, partnerów biznesowych oraz zasad współpracy z podmiotami administracji publicznej, zasad przyjmowania i wręczania prezentów oraz unikania konfliktu interesów. W wyniku przeprowadzonej dla Grupy analizy zagrożeń korupcyjnych, stwierdzono, że nie występują obszary, w których nie ma prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka korupcyjnego. W związku z tym programy szkoleniowe będą kierowane do wszystkich członków personelu. Dodatkowo Grupa udostępnia członkom personelu materiały edukacyjne oraz tzw. one pagery z podstawowymi informacjami o sposobie postępowania w przypadku wykrycia zdarzenia korupcyjnego, które mają na celu ułatwienie poinformowania Spółki o zagrożeniach korupcyjnych. Kontrahenci spółki zobowiązani są do przestrzegania postanowień antykorupcyjnych wskazanych w Kodeksie Postępowania Kontrahenta – Code of Conduct, w tym m.in. do:

- niepodejmowania żadnych działań o charakterze korupcyjnym, do zgodnego z prawem rozliczania transakcji, kosztów i wydatków,
- przestrzegania przepisów w zakresie przeciwdziałania konfliktowi interesów, wręczania i przyjmowania prezentów oraz zgłaszania i wyjaśniania nieprawidłowości,
- przeciwdziałania korupcji we wszystkich formach, w tym łapówkarstwu i wymuszeniom poprzez wdrożenie i stosowanie odpowiednich środków w celu zapobiegania korupcji, dyskryminacji, praniu pieniędzy, finansowaniu działań terrorystycznych lub innych niezgodnych z prawem nieetycznych zachowań i powstrzymywania ich,
- podnoszenia świadomości swojego personelu w zakresie praw i obowiązków, dotyczących przeciwdziałaniu korupcji, konfliktowi interesów oraz wręczaniu i przyjmowaniu prezentów,
- bezzwłocznego informowania Grupy o każdym przypadku naruszenia zasad przewidzianych w Kodeksie Postępowania Kontrahenta – Code of Conduct.

Grupa w sposób ciągły identyfikuje zagrożenia o charakterze korupcyjnym występujące zarówno w wymiarze zewnętrznym, jak i wewnętrznym. Wskaźniki skuteczności funkcjonowania obszaru tj. kryteria, na podstawie których Grupa ocenia skuteczność swoich działań w obszarze antykorupcyjnym, to liczba zgłoszonych incydentów z tego obszaru, częstotliwości występowania zdarzeń o charakterze korupcyjnym oraz subiektywna ocena Grupy jej codziennej aktywności biznesowej. W ramach działań kontrolnych, Grupa prowadzi m.in. działania biznesowe w oparciu o procesy należytej staranności oraz rozdziela czynności i obowiązków w zachodzących w Grupie procesach, pomiędzy członków Personelu.

Informacje związane z realizacją zadań z obszaru compliance, w tym w zakresie przeciwdziałania korupcji, są uwzględniane w cyklicznych sprawozdaniach składanych kwartalnie do Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki oraz półrocznie do Rady Nadzorczej Spółki. Informacje na temat realizacji zadań w tym zakresie są również przedkładane Prezesowi Zarządu podczas regularnych spotkań.

Identyfikacja zagrożeń korupcyjnych polega na przeprowadzaniu przez Grupę cyklicznych analiz zachodzących w Grupie procesów, pod kątem wystąpienia obszarów zagrożonych korupcją. Dyrektor ds. Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością dokonuje analizy zidentyfikowanych zagrożeń korupcyjnych, dokonując jednocześnie oceny ryzyk dla działalności Grupy, a w razie konieczności przygotowuje plan postępowania z ryzykiem

wystąpienia korupcji, w zgodzie z zasadami zarządzania ryzykiem w Grupie. Dyrektor ds. Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością sprawuje też nadzór nad realizacją planu postępowania z ryzykiem korupcji. Realizację planu postępowania z ryzykiem powierza się właścicielom biznesowym.

G1-6 Praktyki płatnicze

Od początku swojej działalności na rynku deweloperskim, Grupa buduje i podtrzymuje zaufanie do siebie jako do rzetelnego płatnika/dłużnika, który na czas reguluje swoje zobowiązania. W tym celu w spółkach Grupy zostały wdrożone odpowiednie procesy obiegu faktur zakupu, które pozwalają w ramach czasowych wyznaczonych przez termin płatności, odpowiednio zweryfikować, zatwierdzić i zaksięgować fakturę dostawcy, a następnie uregulować płatność.

Zagwarantowanie jawności praktyk płatniczych zmniejsza skłonność do zachowań nagannych i pozwala obniżyć ryzyko wchodzenia w relacje biznesowe z partnerami stosującymi nadmiernie wydłużone terminy zapłaty. W terminie określonym w wyżej wymienionych regulacjach, tj. do 30 kwietnia każdego roku, spółki z Grupy objęte obowiązkiem sprawozdawczym[28] składają sprawozdanie o terminach zapłaty w transakcjach handlowych za rok poprzedni.

Standardowe warunki płatności w umowach podpisywanych w spółkach Grupy (bez względu na wielkość przedsiębiorstwa) następują po otrzymaniu faktury od Kontrahenta, zgodnie z zapisami zawieranych umów. Akceptowane są także krótsze terminy płatności (14 dni), ustalane podczas negocjacji biznesowych. Spółki z Grupy starają się nie przekraczać ustawowego terminu 30 dni. Spółki w Grupie nie różnicują swoich dostawców ze względu na wielkość przedsiębiorstwa. Średni czas na zapłatę faktury w wymienionych w przypisie spółkach wynosi 20 dni.

W stosunku do spółek Grupy nie są prowadzone aktualnie postępowania sądowe dotyczące opóźnień w płatnościach.

Odsetek płatności zgodny ze standardowymi warunkami płatności, tj. do 30 dni, wynosi 98%.

[28] Podatkowe grupy kapitałowe, spółki nieruchomościowe oraz podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, u których wartość przychodu uzyskana w roku podatkowym przekroczyła równowartość 50 mln euro. W przypadku Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. do złożenia sprawozdania zobowiązane są: Dom Development S.A., Dom Construction Sp. z o.o., Dom Development Wrocław Sp. z o.o., Euro Styl S.A., Euro Styl Construction Sp. z o.o.

4 ŁAD KORPORACYJNY

4.1 ZBIÓR ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA SPÓŁKA

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

DOBRE PRAKTYKI SPÓŁEK NOTOWANYCH NA GPW 2021

W 2025 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 2025 roku zasady 1.4.2., zgodnie z którą informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny, m.in.: przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych, a także horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.
Począwszy od raportu za 2022 rok, Spółka publikuje skonsolidowany raport zrównoważonego rozwoju (ESG), uwzględniający wskaźnik równości wynagrodzeń.

Spółka stosuje od 1 marca 2025 roku zasadę 2.2. w odniesieniu do członków Zarządu. 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. Udział kobiet w odniesieniu do Zarządu Spółki wynosi obecnie 40%, w skład 5-osobowego Zarządu Spółki wchodzą 2 kobiety.

Natomiast w odniesieniu do Rady Nadzorczej Spółki udział kobiet wynosił w 2025 roku ponad 40%.

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 obecnie nie są relizowane żadne programy opcyjne. Realizacja ostatnich dwóch programów opcji menedżerskich została zakończona jeszcze przed 2025 rokiem. Jeden z nich zakładał limit liczby realizowanych opcji 20% ogółu akcji możliwych do realizacji w ramach programu w każdym roku kalendarzowym, w kolejnych pięciu latach, następujących po uchwaleniu programu. Drugi program zakładał limit liczby realizowanych opcji 20% ogółu akcji możliwych do realizacji w ramach tego programu w każdym roku kalendarzowym w kolejnych pięciu latach, począwszy od roku, w którym uchwalono program. Ponadto opcje niewykorzystane w ramach obydwu programów można było zrealizować w

późniejszym terminie, lecz nie później niż do końca roku, w którym upłynie 10 lat obowiązywania danego programu.

W ocenie Zarządu Spółki, podział przyznanych opcji na 5 transzy z możliwością realizacji rozpoczynającą się w odstępach 12-miesięcznych jest alternatywną do zawartej w zasadzie 6.3. DPSN 2021 formą powiązania wynagrodzenia członka Zarządu z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi Spółki.

Konstrukcja programów opcji menedżerskich obowiązujących w Spółce miała na celu powiązanie wynagrodzenia kluczowej kadry zarządczej ze wzrostem wartości Spółki dla Akcjonariuszy przez okres co najmniej 5 lat. Możliwość natychmiastowej realizacji poszczególnych transzy jest natomiast wynikiem specyfiki branży deweloperskiej, która charakteryzuje się bardzo dużą cyklicznością i ryzykiem czasowego oderwania ceny akcji od rzeczywistej jakości i efektywności działań Spółki.

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

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

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

Zgodnie z zasadą 1.5 DPSN 2021 informujemy, że Grupa w 2025 roku poniosła następujące wydatki na działalność dobroczynną:

Rodzaj wydatku	2025 [tys. zł]
Organizacje społeczne	1 112
Instytucje charytatywne	2 726*
Kultura i sztuka	266
Darowizny łącznie	**4 103**

* w tym 2 256 tys. zł przeznaczono na wsparcie osób dotkniętych wojną w Ukrainie

KODEKS DOBRYCH PRAKTYK PZFD

W 2025 roku Spółka Dom Development S.A. przestrzegała zasad opublikowanych w Kodeksie Dobrych Praktyk autorstwa Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Treść Kodeksu Dobrych Praktyk dostępna jest publicznie pod adresem:

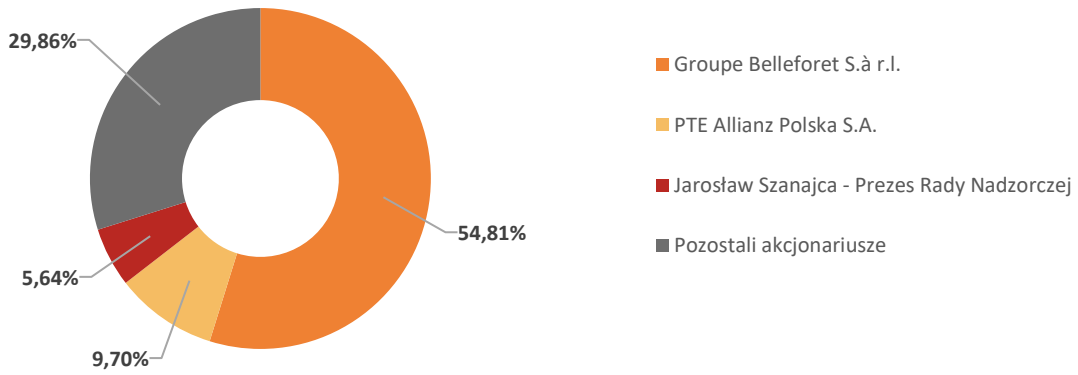
http://www.warszawa.pzfd.pl/strefa-klienta/kodeks-dobrych-praktyk

Spółka Dom Development S.A. nie odstąpiła w 2025 roku od żadnych zasad wskazanych w Kodeksie Dobrych Praktyk.

4.2 KAPITAŁ ZAKŁADOWY, AKCJONARIUSZE

STRUKTURA AKCJONARIATU

Struktura akcjonariatu Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku kształtowała się następująco:



Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka była kontrolowana przez dominującego akcjonariusza – Groupe Belleforêt S.à r.l., która posiadała 54,81% akcji Spółki. Dom Development S.A. ma stabilną strukturę akcjonariatu. Przedstawiciele Groupe Belleforêt S.à r.l. zasiadają zarówno w Zarządzie, jak i Radzie Nadzorczej Spółki, współtworzyli Dom Development S.A. i są cennym źródłem wiedzy oraz wsparcia dla kadry zarządzającej Spółką i jej podmiotami zależnymi.

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

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

Spółka otrzymała w dniu 15 maja 2023 roku, zawiadomienie od PTE Allianz Polska S.A. zarządzającym Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym (dalej: Allianz OFE), które poinformowało Spółkę, że udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki wynosił powyżej 5%. Po likwidacji Drugiego Allianz OFE na rachunku Allianz OFE, zapisanych było 2.501.493 akcji Spółki, stanowiących 9,70% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 2.501.493 głosów z akcji stanowiących 9,70% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Szczegółową informację na temat akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA") na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz zmian w ich stanie posiadania akcji, w okresie od 31 grudnia 2024 r., przedstawiono w tabeli poniżej.

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 2025 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 2025 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2024	LICZBA GŁOSÓW NA WZA	UDZIAŁ W KAPITALE I GŁOSACH NA WZA
Groupe Belleforêt S.à r.l.	**14 140 441**	**-**	**14 140 441**	**54,81%**
PTE Allianz Polska S.A.*	2 501 493	-	2 501 493	9,70%
Jarosław Szanajca	1 454 050	-	1 454 050	5,64%

*) Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE

UPRAWNIENIA KONTROLNE

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

Zgodnie z pkt. 6.2.2. Statutu Spółki Dom Development S.A., akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu odpowiedzialnego zgodnie z Regulaminem Zarządu za finanse Spółki. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz czterech (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zgodnie z pkt. 7.4. Statutu Spółki Dom Development S.A., akcjonariuszowi posiadającemu co najmniej 50,1% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Rady Nadzorczej, w tym jednego Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby Członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki

jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej), czterech (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz pięciu (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) Członków Rady Nadzorczej. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku akcjonariuszem posiadającym co najmniej 50,1% akcji Spółki była Groupe Belleforêt S.à r.l. spółka z siedzibą w Luksemburgu.

OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI

WSKAZANIE OGRANICZEŃ ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU

Zastawnicy i użytkownicy akcji Spółki nie są uprawnieni do wykonywania prawa głosu z akcji.

WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA

W Spółce Dom Development S.A. nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności akcji Spółki Dom Development S.A.

Zgodnie z programami opcji menedżerskich, które były w Spółce realizowane do 2025 roku, zbywalność warrantów subskrypcyjnych wyemitowanych przez Dom Development S.A. w związku z realizacją programów opcji menedżerskich była ograniczona, ponieważ warranty subskrypcyjne mogły być realizowane wyłącznie przez uczestnika danego programu opcji menedżerskich, a w przypadku jego śmierci mogły być zrealizowane przez spadkobierców, tylko za zgodą Rady Nadzorczej Dom Development S.A.

4.3 WALNE ZGROMADZENIE

SPOSÓB DZIAŁANIA WALNEGO ZGROMADZENIA I JEGO ZASADNICZE UPRAWNIENIA ORAZ OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA, W SZCZEGÓLNOŚCI ZASADY WYNIKAJĄCE Z REGULAMINU WALNEGO ZGROMADZENIA, JEŻELI TAKI REGULAMIN ZOSTAŁ UCHWALONY, O ILE INFORMACJE W TYM ZAKRESIE NIE WYNIKAJĄ WPROST Z PRZEPISÓW PRAWA

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (tj. Dz. U. 2013, poz. 1030 z późn. zm.), Statutu Spółki oraz postanowienia jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2006 roku zmienionego Uchwałą nr 27 z dnia 15 maja 2008 roku oraz uchwałą nr 31 z dnia 21 maja 2009 roku Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Dom Development S.A.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie, zwoływane przez Zarząd, odbywa się w Warszawie w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu). Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Na zaproszenie Zarządu mogą brać udział w obradach lub stosownej ich części inne osoby, w szczególności biegli rewidenci i eksperci, jeżeli ich obecność będzie uzasadniona ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom Walnego Zgromadzenia opinii w rozważanych sprawach. Biegły rewident winien być obecny na Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem obrad są sprawy finansowe Spółki.

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

Uchwała dotycząca usunięcia spod obrad Walnego Zgromadzenia, bądź zaniechania rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, wymaga dla swej ważności większości ¾ 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 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. obradowało w dniu 12 czerwca 2025 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, 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 2024 została opublikowana na stronie internetowej Spółki na blisko 3 miesiące przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie w 2025 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 ¾ 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.

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 (posiadającym prokurę samoistną lub jednym z prokurentów posiadających prokurę łączną) albo dwóch prokurentów łącznie.

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 1 000 000 (słownie: jeden milion) 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 1 000 000 złotych wygasa z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 23 z dnia 12 czerwca 2025 r.

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

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

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

Zgodnie z pkt. 3.2.6. Statutu Spółki, nabycie akcji własnych przez Spółkę w celu umorzenia nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia (z zastrzeżeniem art. 393 pkt 6 Kodeksu spółek handlowych), a jedynie zgody Rady Nadzorczej.

SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 28 lutego 2025 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Mikołaj Konopka – Prezes Zarządu
- Leszek Stankiewicz – Wiceprezes Zarządu
- Justyna Wilk – Członek Zarządu
- Terry Roydon – Członek Zarządu
- Grzegorz Smoliński – Członek Zarządu

Wobec rezygnacji z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2025 roku, przez Pana Leszka Stankiewicza, oraz powołania przez akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1 % akcji Spółki, tj. Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu na wspólną trzyletnią kadencję, z dniem 1 marca 2025 roku, Pani Moniki Dobosz na Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki odpowiedzialnego, zgodnie z Regulaminem Zarządu, za finanse Dom Development S.A., od dnia 1 marca 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Zarząd Dom Development S.A. składał się z 5 następujących Członków:

- Mikołaj Konopka – Prezes Zarządu
- Monika Dobosz – Wiceprezes Zarządu
- Justyna Wilk - Członek Zarządu
- Terry Roydon – Członek Zarządu
- Grzegorz Smoliński – Członek Zarządu

ZASADY DZIAŁANIA ZARZĄDU

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

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem (posiadającym prokurę samoistną lub jednym z prokurentów posiadających prokurę łączną) albo dwóch prokurentów łącznie. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania Spółki, Zarząd kierował się nadrzędnym interesem Spółki i przepisami prawa oraz brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Wysokość, forma i struktura wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki były ustalane przez Radę Nadzorczą zgodnie z obowiązującą w Spółce „Polityką wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w Dom Development S.A." oraz na podstawie przejrzystych procedur i odpowiadały kryteriom zakresu odpowiedzialności i kompetencji oraz uwzględniały osiągnięte wyniki ekonomiczne przez Spółkę, pozostając w rozsądnej relacji do poziomu wynagrodzeń Członków Zarządu w podobnych spółkach na rynku deweloperskim.

4.6 RADA NADZORCZA

ZASADY POWOŁYWANIA, ODWOŁYWANIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję.

Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Ponadto Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje Członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem osobistego uprawnienia Akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki, który uprawniony jest do powoływania i odwoływania połowy Członków Rady Nadzorczej, w tym 1 Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby Członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej), czterech (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz pięciu (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) Członków Rady Nadzorczej. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Rady Nadzorczej.

Przynajmniej dwóch Członków Rady Nadzorczej (oraz ich osoby bliskie, w szczególności współmałżonek, zstępni oraz wstępni) powoływanych przez Walne Zgromadzenie powinno spełniać kryteria tzw. Członków Niezależnych, określone w pkt. 7.7. Statutu Spółki.

SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 8 Członków:

- Jarosław Szanajca – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

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

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 2025 r. Rada Nadzorcza odbyła 8 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 jakiekolwiek 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.

Zwyczajne Walne Zgromadzeni Spółki, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2025 roku, zatwierdziło przygotowane przez Radę Nadzorczą zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 2021, sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2024 roku.

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

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

KOMITET AUDYTU

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Komitet Audytu działał w następującym składzie:

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

Komitet Audytu jest stałym komitetem Rady Nadzorczej. W skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej trzech Członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej Członków, przy czym co najmniej dwóch Członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczący, powinno być Niezależnymi Członkami Rady Nadzorczej w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz. U. 2025 poz. 1891) oraz pkt. 7.7 Statutu Spółki, z których przynajmniej jeden posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Przynajmniej jeden z Członków Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

Ustawowe kryteria niezależności są spełniane przez Przewodniczącą Komitetu Audytu Panią Dorotę Podedworną-Tarnowską i Panią Edytę Wojtkiewicz.

Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. 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. 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 oraz w art. 130 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

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, (ix) monitorowanie procesu sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej.

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 2025 roku Komitet Audytu odbył 5 posiedzeń, na trzech z nich członkowie Komitetu Audytu byli informowani w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju i jej atestacji.

Firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Spółki świadczyła na rzecz Spółki w 2025 roku dozwolone usługi niebędące badaniem - usługę atestacyjną dotyczącą oceny Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za rok 2024 oraz usługę przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2024.
Komitet Audytu dokonał oceny niezależności tej firmy audytorskiej i wyraził zgodę na świadczenie ww. usług.
Zgodnie z obowiązującą w Spółce polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych i atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, wyboru firmy audytorskiej do badania lub do atestacji, 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 lub atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju 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 lub atestację, które nie może być oparte na żadnej formie zdarzenia warunkowego, w tym nie może być uzależnione od wyników badania lub atestacji oraz kształtowane lub uzależnione od świadczenia na rzecz badanej lub atestowanej jednostki lub jednostek z nią powiązanych dodatkowych usług, niebędących badaniem przez firmę audytorską lub jakikolwiek podmiot powiązany z firmą audytorską lub należący do sieci, a jednym z podstawowych kryteriów wyboru firmy audytorskiej do badania ustawowego sprawozdań finansowych lub atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju 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 lub atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, szczególnie z zakresu działalności deweloperskiej i nieruchomości;
- możliwość dokonywania badania lub atestacji 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 lub atestację.

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.

Zgodnie z obowiązującą w Spółce polityką świadczenia usług przez firmę audytorską przeprowadzającą atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, firma audytorska przeprowadzająca atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju jednostki zainteresowania publicznego ani żaden z członków sieci, do której należy firma audytorska, nie świadczą bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Dom Development S.A. ani jednostek powiązanych usług, o których mowa w art. 5 ust. 1 akapit drugi lit. b i c oraz lit. e-k Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE, tj:

- usługi obejmujące jakikolwiek udział w zarządzaniu lub w procesie decyzyjnym badanej jednostki;
- prowadzenie księgowości oraz sporządzanie dokumentacji księgowej i sprawozdań finansowych, a także sporządzanie sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju;
- opracowywanie i wdrażanie procedur kontroli wewnętrznej lub procedur zarządzania ryzykiem związanych z przygotowywaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych lub opracowywanie i wdrażanie technologicznych systemów dotyczących informacji finansowej;
- usługi w zakresie wyceny, w tym wyceny dokonywane w związku z usługami aktuarialnymi lub usługami wsparcia w zakresie rozwiązywania sporów prawnych;
- usługi prawne obejmujące:

(i) udzielanie ogólnych porad prawnych;

(ii) negocjowanie w imieniu badanej jednostki; oraz

(iii) (iii) występowanie w charakterze rzecznika w ramach rozstrzygania sporu;

- usługi związane z funkcją audytu wewnętrznego badanej jednostki;
- usługi związane z finansowaniem, strukturą kapitałową i alokacją kapitału oraz strategią inwestycyjną klienta, na rzecz którego wykonywane jest badanie, z wyjątkiem świadczenia usług atestacyjnych w związku ze sprawozdaniami finansowymi, takich jak wydawanie listów poświadczających w związku z prospektami emisyjnymi badanej jednostki;
- prowadzenie działań promocyjnych i prowadzenie obrotu akcjami lub udziałami badanej jednostki na rachunek własny lub gwarantowanie emisji akcji lub udziałów badanej jednostki;
- usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do:

  kadry kierowniczej mogącej wywierać znaczący wpływ na przygotowywanie dokumentacji rachunkowej lub sprawozdań finansowych podlegających badaniu ustawowemu, jeżeli takie usługi obejmują: poszukiwanie lub dobór kandydatów na takie stanowiska, lub przeprowadzanie kontroli referencji kandydatów na takie stanowiska; opracowywania struktury organizacyjnej; oraz kontroli kosztów.

Firma audytorska przeprowadzająca atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz - w przypadku gdy firma audytorska należy do sieci - każdy członek takiej sieci mogą świadczyć usługi niebędące badaniem inne niż zabronione usługi niebędące badaniem, o których mowa powyżej, na rzecz Dom Development S.A. lub jednostek powiązanych – pod warunkiem zatwierdzenia ich przez Komitet Audytu, po dokonaniu przez niego właściwej oceny zagrożeń dla niezależności oraz zabezpieczeń zastosowanych zgodnie z art. 74 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Rekomendacja Komitetu Audytu z dnia 25 kwietnia 2025 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

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

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

Komitet Wynagrodzeń jest stałym komitetem Rady Nadzorczej. W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzi co najmniej trzech Członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej Członków, przy czym przynajmniej dwóch spośród Członków Komitetu Wynagrodzeń powinno mieć status Niezależnego Członka Rady 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 2025 roku Komitet Wynagrodzeń odbył 3 posiedzenia.

4.7 RAPORT NA TEMAT POLITYKI WYNAGRODZEŃ

SYSTEM WYNAGRODZEŃ PRZYJĘTY W SPÓŁCE

Celem realizowanej polityki wynagrodzeń dla członków organów zarządczych i nadzorujących oraz kluczowych menedżerów w Dom Development S.A. jest wspieranie strategii Spółki i jej celów krótko- i długoterminowych.

W roku obrotowym 2025 nie wystąpiły istotne zmiany w realizacji polityki wynagrodzeń przyjętej w Spółce w dniu 31 sierpnia 2020 roku przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A.

Polityka Wynagrodzeń została opracowana w zgodzie z polskimi i europejskimi regulacjami w zakresie wynagrodzeń w spółkach publicznych i ma na celu zapewnienie przejrzystych i jasnych zasad wynagradzania Członków Zarządu i Rady Nadzorczej, opracowanych w celu wsparcia realizacji strategii biznesowej Spółki oraz uwzględniających aktualne otoczenie biznesowe, jak również obowiązującą praktykę rynkową wynagradzania w spółkach publicznych.

W szczególności Polityka Wynagrodzeń uwzględnia konieczność:

- przyczyniania się do realizacji strategii biznesowej Spółki oraz dbałości o długoterminowe dobro Spółki, interes jej akcjonariuszy, inwestorów i udziałowców oraz ma na celu wspieranie stabilności jej rozwoju;
- zapewnienia przejrzystości zasad wynagradzania Członków Zarządu poprzez ustalenie jednego tytułu wynagradzania obejmującego całość obowiązków wykonywanych na rzecz Spółki. Członkowie Zarządu mogą jednocześnie pełnić funkcje w spółkach zależnych;
- ustalenia wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej w sposób adekwatny do praktyki wynagradzania w całej Spółce oraz zgodny z praktyką rynkową;
- sprawnego zarządzania Polityką Wynagrodzeń oraz zapobiegania konfliktom interesów w tym zakresie.

WARUNKI I WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI

Zgodnie ze Statutem Spółki, ustalenie warunków umów oraz wysokości wynagrodzeń Prezesa Zarządu oraz pozostałych Członków Zarządu należy do kompetencji Rady Nadzorczej Spółki, po uprzedniej rekomendacji Komitetu Wynagrodzeń w tym zakresie.

Komitet Wynagrodzeń dokonuje okresowej oceny zasad wynagradzania członków Zarządu i przekazuje Radzie Nadzorczej odpowiednie rekomendacje w tym zakresie, sporządza propozycję wynagrodzeń oraz przyznawania dodatkowych świadczeń, w tym w szczególności w ramach programów opcji menedżerskich (zamiennych na akcje w kapitale zakładowym Spółki), poszczególnym Członkom Zarządu Spółki w celu ich rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.

Wynagrodzenie Członków Zarządu Spółki i kluczowych menedżerów wynika z przyjętej Polityki Wynagrodzeń i składa się z części stałej (płaca zasadnicza), części zmiennej uzależnionej od wyników (system premiowy) oraz świadczeń pozapłacowych. W roku 2025 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 2025 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)	Stałe składniki wynagrodzenia	Zmienne składniki wynagrodzenia*	Świadczenia pozapłacowe
Z tytułu pełnienia funkcji we władzach Dom Development S.A.			
Mikołaj Konopka[1]	1 200	2 864	32
Leszek Stankiewicz[2]	1 000**	0	15
Monika Dobosz[3]	1 167	2 845	13
Justyna Wilk[4]	1 020	1 740	20
Grzegorz Smoliński	1 020	1 660	22
Terry Roydon	72	2 509	-

* Wynagrodzenie zmienne na podstawie szacunkowych kalkulacji premii za 2025 rok, przed zatwierdzeniem sprawozdań finansowych będących podstawą do jego naliczenia.

** W kwocie wynagrodzenia stałego Pana Leszka Stankiewicza została ujęta odprawa w związku z rezygnacją z funkcji Wiceprezesa Zarządu w wysokości 750 tys. zł, która na mocy uchwały nr 9/11/24 z dn. 29.11.2024 r. została wypłacona do 15.03.2025 r.

[1]Pan Mikołaj Konopka został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu od dnia 01.01.2025 r.

[2]Pan Leszek Stankiewicz złożył w dniu 29.11.2024 r. rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 28.02.2025 r.

[3]Pani Monika Dobosz została powołana do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu od dnia 01.03.2025 r.

[4]Pani Justyna Wilk została powołana do pełnienia funkcji Członka Zarządu od dnia 01.01.2025 r.

WYNAGRODZENIA I NAGRODY CZŁONKÓW ZARZĄDU DOM DEVELOPMENT S.A. (tys. zł)	Nazwa podmiotu	Stałe składniki wynagrodzenia	Zmienne składniki wynagrodzenia	Świadczenia pozapłacowe
Z tytułu pełnienia funkcji w podmiotach zależnych Spółki				
Grzegorz Smoliński	Dom Development Kredyty Sp. z o.o.	36	-	-
Mikołaj Konopka	Dom Construction Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	Dom Development Kraków Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	6	-	-
Mikołaj Konopka	Euro Styl S.A.	6	-	1
Mikołaj Konopka	GGI Dolne Miasto Sp. z o.o.	1	-	-

Poza dywidendą, w roku 2025 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób zarządzających Spółką.

W 2025 r. nie przyznano ani nie wykonano żadnych opcji.

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 pozapłacowe składniki w postaci dodatkowych świadczeń w naturze takich jak prywatna opieka medyczna, czy samochód służbowy wykorzystywany również do celów prywatnych.

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU EMERYTUR DLA BYŁYCH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI

Spółka nie posiada zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających lub nadzorujących.

UMOWY Z CZŁONKAMI ZARZĄDU W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI, ZWOLNIENIA

Wszyscy członkowie Zarządu Spółki wynagradzani są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

Żadnemu z członków Zarządu Spółki nie przysługuje rekompensata w przypadku rezygnacji z zajmowanego stanowiska. Zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu: Mikołajowi Konopce, Monice Dobosz, Grzegorzowi Smolińskiemu oraz Justynie Wilk, w razie odwołania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków albo niepowołania do pełnienia funkcji Członka Zarządu na kolejną kadencję, przysługuje świadczenie pieniężne w wysokości 6-krotności wynagrodzenia miesięcznego.

WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD I KORZYŚCI CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

W 2025 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
Jarosław Szanajca[1]	600	-
Grzegorz Kiełpsz[2]	117	-
Janusz Zalewski	117	
Mark Spiteri	152	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	175	-
Anna Panasiuk	134	-
Edyta Wojtkiewicz	134	-
Philippe Bonavero	117	-

Poza dywidendą, w roku 2025 nie miały miejsca wypłaty z zysku dla osób nadzorujących Spółkę.

[1]Pan Jarosław Szanajca w dniu 1.01.2025 r. objął funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

[2]Pan Grzegorz Kiełpsz złożył w dniu 31.12.2024 r. rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

OCENA FUNKCJONOWANIA POLITYKI WYNAGRODZEŃ

W ocenie Zarządu Spółki, wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki były zgodne z Polityką Wynagrodzeń, a funkcjonujące w Spółce powiązanie wynagrodzenia Członków Zarządu z osiąganymi wynikami ekonomicznymi przy jednoczesnej realizacji celów biznesowych, stanowi podstawę do utrzymania stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy.

4.8 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

ŁĄCZNA LICZBA I WARTOŚĆ NOMINALNA WSZYSTKICH AKCJI SPÓŁKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH GRUPY, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH SPÓŁKI

	STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 R.				ZMIANA W OKRESIE OD 31 GRUDNIA 2024 R.	
	Akcje	Wartość nominalna akcji (tys. zł)	Opcje na akcje	Akcje i opcje razem	Akcje	Opcje na akcje
ZARZĄD						
Mikołaj Konopka	213 561	214	-	213 561	-	-
Grzegorz Smoliński	3 003	3	-	3 003	-	-
Terry Roydon	58 500	59	-	58 500	-	-
Monika Dobosz	-	-	-	-	-	-
Justyna Wilk	-	-	-	-	-	-
RADA NADZORCZA						
Jarosław Szanajca	1 454 050	1 454	-	1 454 050	-	-
Janusz Zalewski	70 000	70	-	70 000	(21 000)	-
Dorota Podedworna-Tarnowska	-	-	-	-	-	-
Grzegorz Kiełpsz	1 280 750	1 281	-	1 280 750	-	-
Mark Spiteri	900	1	-	900	-	-
Anna Panasiuk	450	<1	-	450	450	-
Edyta Wojtkiewicz	-	-	-	-	-	-
Philippe Bonavero	-	-	-	-	-	-

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 2025 roku po 20% udziałów każdy.

4.9 PROGRAMY OPCJI MENEDŻERSKICH

PROGRAMY AKCJI PRACOWNICZYCH OBOWIĄZUJĄCE W 2025 ROKU

INFORMACJE O ZNANYCH SPÓŁCE, ZAWARTYCH W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH AKCJI POSIADANYCH PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

W Spółce w 2025 roku nie funkcjonowały żadne programy opcji menedżerskich.

Spółka nie ma wiedzy o zawartych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

SYSTEM KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

Programy opcji menedżerskich, które funkcjonowały do 2025 roku w Spółce przyjmowane były przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które jednocześnie upoważniało Radę Nadzorczą Spółki do przyjęcia szczegółowych zasad realizacji programów. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki upoważniało Zarząd Spółki do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego oraz do emisji warrantów pozwalających na wykonanie prawa do zapisu przez uczestników/uczestnika danego programu. W przypadku zgłoszenia przez uczestnika zamiaru realizacji opcji, Zarząd podejmował uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego za zgodą Rady Nadzorczej.

4.10 STOSOWANIE POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

W ocenie Zarządu Spółki, skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej Dom Development S.A. zapewniał zróżnicowanie wieku, kierunku wykształcenia oraz doświadczenia zawodowego, niezbędne dla osiągnięcia wielowymiarowej perspektywy wspierającej działalność Spółki i nadzór nad nią.

Od marca 2025 roku w Zarządzie Spółki zasiada 5 osób – 3 mężczyzn i 2 kobiety. W 2025 roku 3 Członków Zarządu znajdowało się w przedziale wieku między 41-50 lat, 1 Członek Zarządu znajdował się w przedziale wieku między 51 a 60 lat, natomiast 1 Członek Zarządu miał powyżej 60 lat. Większość członków Zarządu jest od wielu lat związana z Grupą, o powołaniu członków Zarządu w skład organu decydowały wiedza i umiejętności. W skład Zarządu Dom Development S.A. wchodzą osoby z wykształceniem prawniczym, ekonomicznym oraz z zakresu zarządzania nieruchomościami. Wszyscy Członkowie Zarządu Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie w branży deweloperskiej lub nieruchomości, 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 wchodzą osoby z doświadczeniem w różnych branżach, w tym w branży deweloperskiej. Wśród Członków Rady Nadzorczej znajdują się osoby od lat związane z Dom Development S.A., jak jej były Przewodniczący i jednocześnie współzałożyciel Spółki - Grzegorz Kiełpsz oraz przedstawiciele dominującego akcjonariusza Groupe Belleforêt S.à r.l. Dla zapewnienia najwyższych standardów nadzoru nad Spółką, w Radzie Nadzorczej Dom Development S.A. zasiadało i zasiada także troje Członków Niezależnych (Pani dr Dorota Podedworna-Tarnowska, Pani Edyta Wojtkiewicz, Pani dr Anna Maria Panasiuk), posiadający wysokie, udokumentowane kompetencje z obszaru biznesu oraz sprawozdawczości finansowej. Takie zróżnicowanie pozwala na ocenę w szerokiej perspektywie działań Zarządu Spółki oraz obejmowanych kierunków jej rozwoju. Według stanu na 31 grudnia 2025 roku w Radzie Nadzorczej Spółki zasiadało 5 mężczyzn i 3 kobiety. W 2025 roku 1 Członek Rady Nadzorczej znajdował się w przedziale wieku między

41-50 lat, 4 Członków Rady Nadzorczej znajduje się w przedziale wieku między 51-60 lat, natomiast 3 Członków Rady Nadzorczej ma powyżej 60 lat.

4.11 KONTROLA WEWNĘTRZNA I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Grupie i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych. Rada Nadzorcza Spółki sprawuje nadzór nad procesem zarządzania ryzykiem i zgodnością w Grupie, w szczególności za pośrednictwem Komitetu Audytu oraz przedstawia Walnemu Zgromadzeniu ocenę sytuacji działalności Spółki z uwzględnieniem adekwatności i skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, zapewniania zgodności działania oraz funkcji audytu wewnętrznego.

Ryzyko definiuje się w Grupie jako możliwość wystąpienia zdarzenia, które może mieć negatywny wpływ na jej działalność, wyniki finansowe lub reputację. Celem systemu zarządzania ryzykiem Grupy jest zapewnienie wczesnego rozpoznania oraz adekwatnego zarządzania istotnymi ryzykami związanymi z działalnością Grupy. Funkcjonujący system zarządzania ryzykiem oparty jest na trzech liniach obrony. Zarządzanie ryzykiem jest integralnym elementem kultury organizacyjnej i ładu korporacyjnego Grupy oraz jest spójne ze strategią dążenia do najlepszych zdolności operacyjnych, a także zasadami zrównoważonego i odpowiedzialnego biznesu. W ramach tego procesu założenia strategiczne zostają przeniesione na konkretne cele operacyjne. Zarządzanie operacyjne wiąże się z zarządzaniem ryzykiem, a zarządzanie ryzykiem wiąże się natomiast ze wskazaniem odpowiedzialności za wyniki operacyjne, oceną osiągnieć, a w konsekwencji wspieraniem efektywności działania na wszystkich szczeblach organizacyjnych Spółki i Grupy.

Od 2000 roku funkcjonuje w Spółce sformalizowany proces zarządzania ryzykiem, który podlega cyklicznym aktualizacjom, mającym na celu dostosowanie go do dynamicznie zmieniajacych się warunków zewnętrznych oraz skali działalności Grupy. Wszystkie spółki w Grupie uczestniczą w procescie 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 2025 roku, stanowiska Chief Risk and Compliance Officera oraz Assurance Leada:

a) zapewnieniały wsparcie Zarządom Spółek w Grupie w identyfikacji i mitygacji ryzyk,

b) wspierały dostarczanie i aktualizowanie skutecznych procedur,

c) identyfikowały procesy zapewniające nieprzerwaną działalność Spółkom,

d) podejmowały działania zmierzające do dzielenia się najlepszymi praktykami i wiedzą w ramach całej Grupy,

e) wspierały Zarządy Spółek w Grupie w implementacji sprawdzonych procesów i procedur dopasowanych do skali działalności każdej ze Spółek w Grupie, aby zapewnić najwyższą na rynku jakość kontroli zarządczej oraz zgodność działalności z przepisami prawa,

f) wspierały budowanie kultury compliance we wszystkich Spółkach Grupy.

SYSTEM ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W GRUPIE KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Podstawę funkcjonowania systemu zarządzania ryzykiem w Grupie stanowi Wewnętrzny Standard Zarządzania Ryzykiem, Zgodnością, Audytem I Jakością Działania - Dom 2030, z którym powiązna jest Polityka Zarządzania Ryzykiem i Zgodnością (compliance).

Spółka sprawuje nadzór nad systemem zarządzania ryzykiem na poziomie Grupy. Procesy wewnętrzne realizowane w Grupie umożliwiają pozyskiwanie i przetwarzanie informacji koniecznych do odpowiedniego i efektywnego zarządzania ryzykiem na poziomie Grupy, jednocześnie zapewniają, że ryzyka identyfikowane przez poszczególne podmioty Grupy podlegają analizie i ocenie oraz tej samej metodologii i standardom. Główne elementy systemu zarządzania ryzykiem zapewniają

spójność, a także realizację celów biznesowych całej Grupy.

Zasady zarządzania ryzykiem obejmują podział ról i odpowiedzialności adekwatny do prowadzonej działalności. Za ustalenie odpowiedniego poziomu ryzyka w danym podmiocie odpowiedzialny jest Zarząd, wspierany przez właścicieli biznesowych obszarów, natomiast Chief Risk and Compliance Officer Grupy dokonuje koordynowanego z poziomu Grupy przeglądu procesu zarządzania ryzykiem. Osoby nadzorujące obszar zarządzania ryzykiem i zgodnością (compliance) oraz audytu wewnętrznego w Grupie podlegają bezpośrednio Prezesowi Zarządu Spółki Dom Development S.A. oraz mają bezpośredni dostęp do członków Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu i uczestniczą w wybranych posiedzeniach organów zarządzających i nadzorujących w Grupie.

Spójny podział kompetencji i zadań w systemie zarządzania ryzykiem w Grupie uwzględnia zarządzanie ryzykiem przez poszczególne spółki wchodzące w skład Grupy. Zarządy podmiotów Grupy są odpowiedzialne za wypełnianie swoich obowiązków, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności za wdrożenie adekwatnego i efektywnego systemu zarządzania ryzykiem, skorelowanego z tym, który został zidentyfikowany na poziomie koordynowanym przez Grupę.

Głównymi celami związanymi z zarządzaniem ryzykiem są:

1. zapewnienie tworzenia i ochrony wartości dla akcjonariuszy Spółki poprzez sprawne funkcjonowanie i stałą poprawę efektywności działania, w tym ochronę i budowanie wizerunku Spółki i Grupy oraz minimalizowanie ryzyka strat,
2. wdrożenie narzędzi do wczesnego identyfikowania potencjalnych zdarzeń, które mogą wywrzeć istotny wpływ na działalność Spółki i Grupy, a tym samym wzmacnianie stabilności finansowej Spółki i Grupy,
3. utrzymywanie zidentyfikowanych ryzyk w ustalonych granicach i rodzajach, m. in. przez zapewnienie mechanizmów kontroli wewnętrznej,
4. promowanie proaktywnego podejścia do raportowania, szacowania i zarządzania ryzykami związanymi z działalnością Spółki i Grupy w celu trafnego prognozowania czynników ryzyka w różnych horyzontach czasowych,
5. zapewnienie prowadzenia działalności zgodnie z odnośnymi przepisami prawa i dobrymi praktykami,
6. dążenie do ciągłego doskonalenia praktyk zarządzania ryzykiem na podstawie analizy wyników i rekomendacji,
7. zwiększenie zaufania inwestorów i innych interesariuszy.

Zarządzanie ryzykiem przez Zarząd odbywa się przy wsparciu:

1. kadry kierowniczej Spółki, tj. właścicieli biznesowych danych procesów, którzy ponoszą odpowiedzialność za bieżące zarządzanie ryzykiem, m. in. odpowiedzialni są za bezpośrednie przestrzegane procedur i realizację uzgodnionych procesów w celu zapobiegania wystąpieniu ryzyk lub ich utrzymywania na akceptowalnym poziomie,
2. Chief Risk and Compliance Officera Grupy odpowiadającego za koordynację procesu identyfikacji i oceny ryzyk oraz zarządzania zgodnością, na poziomie Grupy, we współpracy z Właścicielami biznesowymi, komunikację ryzyk oraz rozwijanie metod i narzędzi wykorzystywanych przez personel Spółki i Grupy w celu zarządzania ryzykami i zgodnością, a także za wymianę dobrych praktyk w Grupie,
3. Assurance Leada kierującego audytem wewnętrznym w Spółce, dokonującego niezależnej oceny adekwatności oraz skuteczności zarządzania ryzkiem, przeprowadzającego zadania zapewniające, których celem jest identyfikacja obszarów narażonych na ryzyko i realizującego zadania doradcze w ramach doskonalenia praktyk zarządzania ryzykiem.

Proces zarządzania ryzykiem w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. realizowany jest w 5 krokach:

1. Identyfikacja ryzyka - regularna identyfikacja ryzyk mogących mieć wpływ na działalność Spółki, w szczególności w kontekście zmian w otoczeniu społeczno-politycznym, prawnym, technologicznym, biznesowym oraz ekonomicznym;
2. Pomiar i ocena ryzyka - sporządzenie pomiarów i ocen ryzyk, a w związku z tym utrzymywanie rejestru ryzyk, który zawiera określenie metodologii pomiaru i oceny ryzyka w Grupie. Pomiar i ocena ryzyka przeprowadzana jest w zależności od charakterystyki danego typu ryzyka oraz poziomu jego istotności, w tym oceny finansowych i niefinansowych skutków materializacji zidentyfikowanych ryzyk według skali ocen w wymiarze prawdopodobieństwa oraz skutku dla działalności i realizacji celów biznesowych Spółki oraz Grupy;

3. Monitorowanie i kontrola ryzyka - monitorowanie ryzyk w celu stałej oceny i potwierdzenia, czy przyjęty sposób postępowania z ryzykiem jest efektywny, a przyjęte działania adekwatne do zidentyfikowanego ryzyka, w tym podejmowanie decyzji o ewentualnym utrzymaniu lub zmianie sposobu postępowania oraz zarządzanie operacyjne ryzykiem w ramach wewnętrznej kontroli funkcjonalnej, polegającej na działaniu w oparciu o dojrzały ład korporacyjny;
4. Raportowanie i komunikacja ryzyka - raportowanie i komunikowanie ryzyk w celu zapewnienia dostępności użytecznych, kompletnych i aktualnych informacji Personelowi Spółki w procesie podejmowania decyzji oraz zapewnienia, że wszyscy uczestnicy procesu zarządzania ryzykiem mają jednolite rozumienie zagrożeń i szans związanych z materializacją ryzyka oraz promowanie kultury organizacyjnej wzmacniającej świadomość zarządzania ryzykiem w codziennych działaniach;
5. Działania zarządcze - w tym prowadzenie skutecznego audytu wewnętrznego, realizowanego przez Assurance Leada.

W kompleksowym procesie zarządzania ryzykiem Grupa posiada spójny podział kompetencji i zadań obejmujący trzy poziomy nadzoru:

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

SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Efektywne zarządzanie ryzykiem wspiera wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej obejmujący trzy linie obrony:

- **pierwsza linia obrony** – która obejmuje działalność właścicieli procesów biznesowych, operacyjnie zarządzających ryzykiem na poziomie komórek organizacyjnych i realizowanych w ramach tej działalności procesów oraz bieżące podejmowanie decyzji biznesowych w ramach procesu zarządzania ryzykiem, z uwzględnieniem poziomów ryzyk oraz działań mitygujących. Właściciele biznesowi nadzorują funkcję kontroli w obszarach im podległych w celu utrzymywania skutecznej i efektywnej kontroli wewnętrznej, adekwatnej do zadań realizowanych w danym obszarze;
- **druga linia obrony** – obejmująca zarządzanie ryzykiem przez zespół agregujący ryzyka na poziomie Grupy i poszczególnych spółek Grupy, który wspiera ich identyfikację, pomiar oraz monitoring i raportowanie; w ramach drugiej linii obrony nadzór sprawuje osoba pełniąca funkcję compliance oraz zarządzania ryzykiem w Grupie, w szczególności w zakresie wyznaczania rozwiązań systemowych, mających na celu poprawienie efektywności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej Grupy;
- **trzecia linia obrony** – obejmująca działalność audytu wewnętrznego, który przeprowadza niezależne audyty procesów wewnętrznych;

I LINIA	bieżące zarządzanie ryzykiem w procesach i systemach na poziomie operacyjnym	właściciele procesów biznesowych i wykonawcy procesów
II LINIA	monitoring w ramach kontroli wewnętrznej i procesu zarządzania ryzykiem	Zespół Zarządzania Ryzykiem
III LINIA	niezależna ocena procesu zarządzania ryzykiem	audyt wewnętrzny

Powyższe trzy linie obrony tworzą w Grupie, dostosowany do zakresu, skali działalności i struktury organizacyjnej adekwatny i ukształtowany na poziomie Grupy system kontroli wewnętrznej, zapewniający skuteczność i efektywność działalności operacyjnej oraz wiarygodną sprawozdawczość finansową i niefinansową, a także zgodność działania Spółki z przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi.

System kontroli wewnętrznej w Grupie został ukształtowany na poziomie Spółki i funkcjonuje w spółkach Grupy z uwzględnieniem odrębności formalnej, proporcjonalności i adekwatności. System kontroli wewnętrznej obejmuje nadzór, ogół polityk i procedur, struktur organizacyjnych, systemów raportowania, rozwiązań wprowadzonych w systemach informatycznych, funkcję zgodności z przepisami oraz inne mechanizmy kontrolne, które gwarantują bezpieczeństwo i stabilność funkcjonowania. System kontroli wewnętrznej realizuje trzy kluczowe dla Grupy funkcje:

- funkcję kontrolną, na którą składają się wszystkie mechanizmy kontrolne w procesach funkcjonujących w Spółce,
- niezależną funkcję compliance oraz zapewnienia rozwiązań systemowych poprawiających efektywność i skuteczność systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem,
- niezależną funkcję audytu wewnętrznego.

Proces kontroli wewnętrznej nad raportowaniem sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju zarządzany jest w ramach istniejących metod i procesów dojrzałego ładu korporacyjnego i oparty jest m.in. na:

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

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

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

Skuteczność kontroli wewnętrznej oraz jakość prowadzonych ksiąg finansowych, zapewniona jest między innymi poprzez odpowiedni podział kompetencji i obowiązków w ramach tych zespołów, a także przez nadawanie odpowiednich uprawnień w stosowanych w Grupie systemach informatycznych. W Grupie funkcjonują również niezależne zespoły odpowiedzialne za procesy budżetowania i sprawozdawczości zarządczej. System finansowo-księgowy Grupy jest źródłem danych zarówno dla sprawozdań finansowych, jak i skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Jest on

również źródłem informacji dla stosowanej przez Grupę sprawozdawczości zarządczej, której część finansowa zbudowana została w taki sposób, aby dostarczyć kadrze menedżerskiej wszystkie potrzebne informacje. Zarówno sprawozdania statutowe jak i zarządcze tworzone są w oparciu o przyjętą politykę rachunkowości Grupy (zgodną z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej).

Comiesięczne, finansowo-operacyjne raporty zarządcze, obok historycznych danych finansowych, pochodzących z ksiąg finansowych, uzupełniane są o operacyjne prognozy ilościowe oraz prognozy finansowe. Raporty te analizowane są przez kierownictwo średniego i wyższego szczebla, poszczególnych komórek organizacyjnych Grupy oraz przez Zarząd Spółki. W odniesieniu do zakończonych okresów sprawozdawczych analizie poddawane są szczegółowo wyniki finansowe Grupy w porównaniu do założeń budżetowych i prognoz. Z uwagi na specyfikę branży deweloperskiej, analizowane są nie tylko zagregowane grupy kosztów i przychodów, ale również dane finansowe i operacyjne dla poszczególnych projektów deweloperskich. Zidentyfikowane odchylenia są odpowiednio weryfikowane i wyjaśniane, a ewentualne błędy – tam, gdzie to ma zastosowanie - są korygowane na bieżąco w księgach spółek Grupy.

Zarówno raportowanie zarządcze jak i statutowe Spółki prowadzone są pod nadzorem Kontrolera Finansowego oraz Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Spółki. Weryfikacja sprawozdań finansowych Grupy wykonywana jest przez niezależnego biegłego rewidenta. Zgodnie z przyjętymi w Grupie standardami, sprawozdania finansowe Grupy badane są zawsze przez biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach. W Spółce wypracowany został tzw. Audit Life Cycle, czyli harmonogram współdziałania i wzajemnej komunikacji pomiędzy Zarządem, biegłym rewidentem i Komitetem Audytu Rady Nadzorczej. Jego celem jest w szczególności zapewnienie odpowiedniej relacji i komunikacji pomiędzy Komitetem Audytu a biegłym rewidentem.

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

Podstawą do obliczania kosztów sprzedanych produktów – z uwagi na stosowaną w tym zakresie politykę rachunkowości - są nie tylko zaewidencjonowane w księgach koszty, ale również szczegółowe budżety poszczególnych projektów deweloperskich, sporządzone i aktualizowane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy. W trakcie realizacji projektów deweloperskich, wszystkie budżety są aktualizowane nie rzadziej niż co 3 miesiące. Proces ten jest oparty na istniejących w Grupie sformalizowanych zasadach i podlega szczególnemu nadzorowi ze strony zarządów spółek, w których jest on realizowany, a także Zarządu Spółki. Dodatkowo, w procesie konsolidacji istotne znaczenie ma eliminacja sprzedaży wewnątrzgrupowej ze szczególnym uwzględnieniem rzetelnej oceny, a następnie eliminacji niezrealizowanej marży na tej sprzedaży.

RYZYKA ESG

Zarządzanie ryzykiem ESG jest integralną częścią całego procesu zarządzania ryzykiem. Poszczególne ryzyka z obszaru ESG są kwalifikowane do głównych ryzyk biznesowych. Obszar zarządzania ryzykiem ESG w Grupie wspierany jest przez Zespół raportowania niefinansowego, a jego działania mają na celu m.in. ograniczanie ryzyka greenwashingu poprzez nadzór nad wewnętrznymi procesami oraz bieżącą współpracę z obszarem ryzyka reputacyjnego. Zasady zarządzania ryzykiem ESG określa Procedura raportowania niefinansowego i zrównoważonego rozwoju.

SYSTEM COMPLIANCE

Skuteczna i rozwinięta kultura compliance stanowi istotne wsparcie dla realizacji założeń strategicznych w działalności Grupy. System Compliance ma za zadanie przeciwdziałać powstaniu ryzyka prawnego w zakresie niezgodności z przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi Grupy. Podlega on nieustannemu dostosowywaniu do dynamicznych zmian regulacyjnych, kształtowanych głównie przez czynniki zewnętrzne. W zakresie zainteresowania tego obszaru znajdują się m.in. wewnętrzne regulacje normujące w Spółce i Grupie kwestie pracownicze, etyczne, społeczne, środowiskowe, korporacyjne oraz zgłaszania nieprawidłowości.

Proces zarządzania zgodnością w Grupie rozumiany jest jako proces zarządzania ryzykiem niedostosowania się lub naruszenia przepisów prawa, regulacji wewnętrznych oraz przyjętych standardów postępowania przez Spółkę i Grupę, który skutkować może:

- poniesieniem przez spółkę z Grupy lub osoby działające w jej imieniu sankcji prawnych;
- powstaniem strat finansowych, utratą reputacji lub wiarygodności.

Grupa dba o adekwatne i jednolite standardy rozwiązań compliance, jak również monitoruje ryzyko braku zgodności w skali całej Grupy.

Podmioty Grupy posiadają systemy zgodności dostosowane do wyznaczonych standardów oraz odpowiednie do ich profilu i skali działalności. Za analizowanie informacji na temat ryzyka braku zgodności w spółkach Grupy odpowiedzialny jest Zespół ds. zgodności (compliance), który składa się z lokalnych przedstawicieli spółek Grupy. Zadaniem zespołu jest wsparcie obszarów biznesowych, ocena i pomiar ryzyka braku zgodności oraz podejmowanie i wdrażanie działań zaradczych, które mitygują materializację tego ryzyka. Dodatkowo Zespół ds. Zgodności (compliance) ma za zadanie dostarczanie biznesowi wsparcia, zgodnego z najlepszymi praktykami rynkowymi i obowiązującymi wymogami prawnymi oraz budowanie procesów ułatwiających dzielenie się najlepszymi doświadczeniami i wiedzą w ramach Grupy. Obszar compliance wspiera ponadto osiąganie założonych celów oraz budowanie przyjaznego otoczenia pracy, zapewniającego jednocześnie osiąganie najwyższych wyników finansowych oraz zwiększenie efektywności i elastyczności działania Grupy.

Podmioty Grupy są zobowiązane do bieżącego informowania na temat zidentyfikowanego przez nich ryzyka braku zgodności Chief Risk and Compliance Officera Spółki, który koordynuje ryzyka braku zgodności na poziomie Grupy. Podmioty Grupy mogą wyznaczyć lokalnie osobę odpowiedzialną za realizację i koordynowanie zadań z zakresu zarządzania ryzykiem i zgodnością, która współpracowałaby ściśle z osobą nadzorującą ten obszar na poziomie Grupy, albo może skorzystać z zasobów Grupy i powierzyć tę funkcję Chief Risk and Compliance Officerowi Spółki.

Zespół ds. zgodności (compliance) działający pod nadzorem Chief Risk and Compliance Officera Spółki jest zobowiązany do dokonania analizy otrzymanych informacji, w szczególności w celu:

- oceny ryzyka braku zgodności generowanego na poziomie poszczególnych spółek i Grupy;
- przygotowania i przedkładania dla Zarządów spółek z Grupy oraz Rady Nadzorczej Spółki raportów i informacji o charakterze zarządczym;
- wypracowania dobrych praktyk oraz tworzenia i doskonalenia jednolitych standardów.

Do zadań Zespołu ds. zgodności (compliance) należy także:

- wydawanie wytycznych i rekomendacji w zakresie dotyczącym obszaru compliance z uwzględnieniem zasad proporcjonalności i adekwatności;
- zapewnienie merytorycznego wsparcia i doradztwa podmiotom Grupy przy realizacji czynności z zakresu compliance.

Ryzyko braku zgodności uwzględnia w szczególności ryzyko niedostosowania działalności podmiotów Grupy do zmieniającego się otoczenia prawnego.

Za identyfikowanie i ocenę ryzyka braku zgodności dla poszczególnych procesów wewnętrznych Grupy odpowiadają właściciele biznesowi, kierujący komórkami organizacyjnymi w danej Spółce. Dodatkowo ryzyko braku zgodności w podmiotach Grupy identyfikowane jest na podstawie zgłoszeń do rejestrów konfliktu interesów, prezentów oraz nieprawidłowości. Ocena i pomiar ryzyka braku zgodności jest dokonywane poprzez określenie skutków materializacji ryzyk.

Monitorowanie ryzyka braku zgodności jest dokonywane poprzez:

1. analizę systemową rejestru zarządzania ryzykiem;
2. monitoring wymogów regulacyjnych i dostosowania działalności do zmieniającego się otoczenia prawnego;
3. popularyzację wśród członków personelu Grupy wiedzy w zakresie compliance;
4. zapewnienie jednolitych standardów i spójnej realizacji compliance w Grupie.

Działania zarządcze w reakcji na ryzyko braku zgodności obejmują, w szczególności:

1. akceptację ryzyka, m.in. wobec zmian prawnych i regulacyjnych, lub
2. ograniczanie ryzyka, w tym: dostosowanie procedur i procesów w kontekście wymogów regulacyjnych, opiniowanie i projektowanie regulacji wewnętrznych pod względem zgodności, lub
3. unikanie ryzyka poprzez stosowanie dobrych praktyk rynkowych oraz zapobieganie angażowaniu się podmiotów Grupy w działania niezgodne z obowiązującymi regulacjami.

Rozwijając kulturę compliance, dążymy do tego, aby wyznaczać najwyższe standardy w zakresie nowoczesnego zarządzania zgodnością w Grupie oraz realizować działania z zakresu compliance z uwzględnieniem najwyższej jakości nadzoru nad zgodnością działań Grupy z najlepszymi praktykami rynkowymi, działaniami legislacyjnymi oraz rekomendacjami organów nadzorczych. Podejmujemy przy tym działania wspomagające, ukierunkowane na rozwój świadomości compliance wśród personelu Spółki i bieżącą analizę definiowanych przez Spółkę obszarów zgodnościowych. Zespół compliance uczestniczy m.in. przy tworzeniu szkoleń wewnętrznych, które zwiększają

poczucie komfortu pracowników merytorycznych w obszarach ich codziennej działalności, co przekłada się na zwiększenie wydajności ich pracy, ograniczenie ryzyk prawnych w realizowanych przez nich zadaniach oraz tworzenie dokumentacji prawno-zgodnościowej, z poszanowaniem wzajemnych potrzeb. Dzięki odpowiedniej strukturze zarządzania system compliance zapewnia przyjmowanie, monitorowanie i aktualizację odpowiednich polityk i rozwiązań proceduralnych w Grupie.

FUNKCJA AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

Funkcja audytu wewnętrznego jest realizowana przy zachowaniu zasady niezależności od funkcji operacyjnych i zasady obiektywizmu, a jej celem jest przysporzenie wartości i usprawnienie działalności operacyjnej Grupy Dom Development. Działalność audytu wewnętrznego polega na systematycznej i dokonywanej w uporządkowany sposób ocenie procesów: zarządzania ryzykiem, kontroli i ładu organizacyjnego. W ten sposób audyt wewnętrzny pozwala przyczynić się do poprawy ich działania. Pomaga Grupie Dom Development osiągnąć cele, dostarczając zapewnienia o skuteczności tych procesów, jak również poprzez doradztwo.

Do głównych zadań audytu wewnętrznego należą:

- opracowanie oraz realizacja planu audytu wewnętrznego, który określa zakres obszarów do badania oraz zadań, które mają być podjęte w kolejnych latach, uwzględniającego wszystkie rodzaje działalności i wszystkie systemy zarządzania spółką;
- wydawanie rekomendacji wynikających z przeprowadzonych prac;
- weryfikacja stanu realizacji działań naprawczych wynikających z rekomendacji.

Plan audytu wewnętrznego jest sporządzany na podstawie corocznej identyfikacji i oceny ryzyka występującego w poszczególnych obszarach działalności Grupy. Projekt tego planu jest przedstawiany Zarządowi, a następnie Komitetowi Audytu celem jego przeglądu i zatwierdzenia. Realizacja rekomendacji wynikających z przeprowadzonych audytów spoczywa na Członkach Zarządu sprawujących nadzór nad jednostkami odpowiedzialnymi za ich wdrożenie lub Dyrektorach Grupy. Audyt Wewnętrzny na podstawie informacji otrzymanych od poszczególnych jednostek potwierdza stopień wypełnienia rekomendacji oraz na ich podstawie decyduje o uznaniu ich za zrealizowane.

Nad realizacją funkcji audytu wewnętrznego sprawuje nadzór Assurance Lead, podlegający funkcjonalnie Komitetowi Audytu, natomiast organizacyjnie Prezesowi Zarządu Spółki Dom Development S.A., co zapewnia niezależność i obiektywizm. Zadania zapewniające i doradcze realizowane są z uwzględnieniem obowiązującej Strategii Audytu Wewnętrznego, a jej stan jest monitorowany w kontekście efektywności działania funkcji audytu wewnętrznego. Assurance Lead przekazuje w tym celu Zarządowi oraz Komitetowi Audytu informacje z realizacji planu audytu, wynikach przeprowadzonych zadań oraz o wynikach i statusie wdrożenia rekomendacji wynikających z zidentyfikowanych obserwacji.

Funkcja audytu wewnętrznego realizuje oczekiwania Zarządu, Komitetu Audytu i została powołana w celu uwzględnienia wymaganych standardów i dobrych praktyk Instytutu Audytorów Wewnętrznych oraz Kodeksu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

4.12 ISTOTNE POSTĘPOWANIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2025 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 25 kwietnia 2025 roku, stosownie do uprawnień wynikających z pkt 7.12.3 Statutu Spółki oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, Rada Nadzorcza Spółki, na podstawie rekomendacji

wydanej przez Komitet Audytu Spółki, zawartej w uchwale 01/04/25 z dnia 25 kwietnia 2025 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 2025 roku, 31 grudnia 2026 roku oraz 31 grudnia 2027 roku oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2026 roku oraz 31 grudnia 2027 roku, a także do przeglądu skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2025 roku, 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 2027 roku i skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., sporządzonego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku, 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 2027 roku.

Ponadto, Rada Nadzorcza Spółki, na podstawie rekomendacji wydanej przez Komitet Audytu Dom Development S.A., zawartej w uchwale nr 01/06/25 z dnia 23 czerwca 2025 r., wybrała PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, do badania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2025 roku.

Umowa z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k. z siedzibą w Warszawie została zawarta w dniu 22 lipca 2025 roku (aneksowana 23 lipca 2025 roku) na okres niezbędny do przeprowadzenia przeglądu i badania wyżej wymienionych sprawozdań finansowych.

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.

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, 2023 oraz 2024 oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2022, 2023 oraz 2024 świadczyła w 2022 r., 2023 r., 2024 r. oraz w 2025 roku na zlecenie Spółki, dozwolone usługi niebędące badaniem.

Sprawozdania finansowe za lata 2018-2024 oraz śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2023 roku, 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2025 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 2025 oraz 2024 została zawarta w nocie 7.53 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy za rok 2025.

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

- wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025 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

W dniu 3 września 2025 roku, stosownie do uprawnień wynikających z pkt. 9.4 Statutu Spółki oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, Rada Nadzorcza Spółki, na podstawie rekomendacji wydanej przez Komitet Audytu Spółki, zawartej w uchwale nr 02/08/25 z dnia 27 sierpnia 2025 roku, dokonała wyboru Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025.

Umowa z Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. o atestację została zawarta w

dniu 22 grudnia 2025 roku. Wynagrodzenie należne z tytułu ww. umowy wynosi 190 tys. zł.

Sprawozdania finansowe, zarówno jednostkowe jak i skonsolidowane, za lata 2010-2017, zostały zbadane przez Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Ernst & Young Audyt Sp. z o.o.).

W latach 2011-2016 Spółka korzystała z usług Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w zakresie szkoleń. Ponadto Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w 2018 roku świadczyła na rzecz Spółki usługi konsultingowe, w 2021 roku wspierała Spółkę w dostosowaniu rocznych sprawozdań finansowych do wymogów cyfrowych UE, w 2023 roku świadczyła usługi w zakresie przygotowania do dyrektywy CSRD.

5 ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD DOM DEVELOPMENT S.A. SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2025 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 16 marca 2026 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Mikołaj Konopka
Prezes Zarządu Dom Development S.A.

Monika Dobosz
Wiceprezes Zarządu Dom Development S.A.

Justyna Wilk
Członek Zarządu Dom Development S.A.

Grzegorz Smoliński
Członek Zarządu Dom Development S.A.

Terry R. Roydon
Członek Zarządu Dom Development S.A.