

RAPORT NIEFINANSOWY

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.



Spis treści

1. O nas	5		
Profil działalności	6		
Struktura własnościowa	7		
Struktura Grupy	8		
Strategia Grupy	9		
Model biznesowy	11		
Kluczowe wskaźniki efektywności w 2023 r.	14		
Łańcuch wartości	15		
Interesy i poglądy interesariuszy	17		
Partnerstwa na rzecz zrównoważonego rozwoju	19		
Wybór tematów istotnych dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.	20		
2. DOM w zgodzie z naturą	22		
Realizacja Strategii ESG DOM 2030	24		
Szanse i ryzyka wynikające ze zmian klimatycznych	26		
Adaptacja do zmian klimatu	28		
Ochrona środowiska	29		
Zużycie energii	31		
Emisje gazów cieplarnianych	33		
Zasoby wodne	35		
Różnorodność biologiczna	37		
Wykorzystanie materiałów i gospodarka o obiegu zamkniętym	40		
Cyfryzacja	44		
3. DOM to ludzie	45		
Realizacja Strategii ESG DOM 2030	47		
Relacje z pracownikami	49		
Struktura zatrudnienia	51		
Wskaźniki różnorodności	58		
Adekwatne płace	59		
Wskaźniki szkoleń i rozwoju umiejętności	60		
Bezpieczeństwo i higiena pracy	61		
Wskaźniki równowagi między życiem zawodowym a prywatnym	66		
Wskaźniki wynagrodzeń	67		
		Incydenty i skargi oraz poważne wpływy i incydenty w zakresie praw człowieka	68
		Zaangażowanie społeczne	69
		Relacje z klientami	76
		Współtworzenie infrastruktury miejskiej i przyczynianie się do rozwoju miast	84
		4. DOM na solidnych fundamentach	86
		Realizacja Strategii ESG DOM 2030	88
		Polityki i procedury obowiązujące w Grupie	89
		Opis struktury zarządczej	90
		Wartości i etyka	101
		Ochrona danych osobowych	102
		Przeciwdziałanie korupcji	103
		Wpływy polityczne i działalność lobbująca	104
		Praktyki płacnicze	104
		Strategie podatkowe	106
		Zarządzanie ryzykiem podatkowym	107
		5. Ujawnienia związane z rozporządzeniem 2020/852	108
		6. O raporcie	117
		Ogólna podstawa przygotowania sprawozdań zrównoważonego rozwoju	118
		Zasady raportowania emisji gazów cieplarnianych	119
		Indeks wskaźników	121
		7. Zatwierdzenie Raportu	126
		8. Kontakt	127

List Prezesa

Grupy Dom Development S.A.

SZANOWNI PAŃSTWO,

jako największy deweloper w Polsce jesteśmy świadomi naszego wpływu na środowisko i społeczeństwo oraz konieczności dochowania najwyższych standardów ładu korporacyjnego. Wiemy, że dzięki uważnej pracy nad tymi aspektami możemy zwiększyć pozytywne oddziaływanie Grupy Dom Development na otoczenie. Stworzona w ubiegłym roku strategia DOM 2030 ustaliła kierunki naszych działań i pozwala nam dążyć do budowania lepszego jutra.

Patrząc w przyszłość, zdajemy sobie sprawę, że istnieją znaczące czynniki makroekonomiczne, w szczególności utrzymująca się presja inflacyjna i wynikające z niej wciąż wysokie stopy procentowe, które niekorzystnie przekładają się na dostępność kredytów hipotecznych, a także na wzrost gospodarczy, zatrudnienie oraz wydatki konsumentów. To aspekty, które w znaczący sposób wpływają na naszą działalność. Jednak średnio- i długoterminowe fundamenty rynku pozostają silne. Dane dotyczące zmian demograficznych pokazują duże zapotrzebowanie na tworzenie nowych miejsc do życia i zapowiadają długoterminowy popyt w głównych aglomeracjach kraju.

Nasza dyscyplina operacyjna, zróżnicowane portfolio inwestycji i silna pozycja finansowa zapewniają nam odporność i elastyczność, które umożliwiają osiągnięcie bardzo dobrych wyników oraz pozwalają na odpowiednie dostosowanie się do zmian w nadchodzących latach.

Wierzę, że obecne i przyszłe działania w zakresie realizacji celów ESG podejmowane przez Grupę Kapitałową pozwolą umocnić naszą pozycję jako organizacji nowoczesnej, świadomej i otwartej na dialog. W czasach stale zmieniających się uwarunkowań rynkowych i nowych wyzwań w przestrzeni społecznej, gospodarczej i geopolitycznej, bardziej niż kiedykolwiek ważne jest, aby przedsiębiorstwa działały w sposób, który nie tylko pozwala osiągnąć ich strategiczne, priorytetowe cele, ale także przynosi korzyści społeczeństwu i środowisku.

Serdecznie zachęcam do uważnej lektury naszego raportu niefinansowego za rok 2023.



Z wyrazami szacunku,
Jarosław Szanajca
Prezes Zarządu



List Członka Zarządu

odpowiedzialnego za ESG



SZANOWNI PAŃSTWO,

kolejny rok wdrażania strategii ESG w naszej Grupie za nami. Zrealizowaliśmy wszystkie założone na ten okres cele zawarte w Strategii ESG DOM 2030. To jednak nie wyczerpuje naszych ambicji – zdajemy sobie sprawę, że jeszcze wiele pracy przed nami. Jestem jednocześnie głęboko przekonany, że obraliśmy właściwy kierunek.

Jako lider polskiego rynku mieszkaniowego czujemy się odpowiedzialni za społeczność i ekosystemy aglomeracji, w których działamy. W minionym roku stworzyliśmy ambitną Zieloną Kartę Inwestycji i konsekwentnie spełniamy wymogi tego ważnego wewnętrznego standardu Grupy. Wdrożyliśmy Program Jesteśmy Fair we wszystkich miastach, w których operujemy i uporządkowaliśmy lokalne strategie CSR, tak by jak najlepiej wspierały lokalne społeczności i grupy najbardziej potrzebujące pomocy. Osiągnęliśmy też ponad 40% udział kobiet w Radzie Nadzorczej Dom Development S.A.

W Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. ESG rozumiemy jako rozpoznawanie zmian zachodzących w świecie i społeczeństwie oraz podejmowanie działań, które z perspektywy prowadzonej działalności, pozwolą nam jak najlepiej na nie odpowiadać. Umiejętnie łączymy dwa kluczowe aspekty – efektywne zarządzanie biznesem ze społeczną odpowiedzialnością (ludzie, środowisko, edukacja), co stanowi podstawę dalszego, zrównoważonego rozwoju naszej Grupy Kapitałowej.

Wdrażanie strategii ESG to jednak nie sprint, a raczej maraton, do którego trzeba się właściwie przygotować oraz odpowiednio rozłożyć siły i zasoby, by osiągnąć zamierzony rezultat. Dlatego już dziś inwestujemy w „fundamenty”, by na ich podstawie móc budować lepsze jutro.

Mikołaj Konopka
Członek Zarządu ds. ESG

0 nas



PROFIL DZIAŁALNOŚCI

[GRI 2-1, 2-2, 2-6] Jesteśmy największym deweloperem działającym na polskim rynku, który istnieje od 1996 roku. Do końca 2023 roku oddaliśmy do użytku ponad 49 tysięcy mieszkań.

Dom Development S.A. od 2006 roku jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a nasze akcje wchodzi w skład indeksu mWIG40. Jesteśmy także uwzględniani w WIG-ESG, czyli indeksie obejmującym najbardziej odpowiedzialne społecznie spółki giełdowe. Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych.

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

Naszą misją jest wspieranie Klientów w spełnianiu marzeń o własnym mieszkaniu, a ich zadowolenie i poczucie bezpieczeństwa daje nam ogromną satysfakcję.

Jesteśmy największym deweloperem w Polsce zważywszy na wielkość aktywów, przychodów i zysków. Pod względem rentowności – w gronie polskich spółek nieruchomościowych notowanych na GPW – jesteśmy na pierwszym miejscu, biorąc pod uwagę zwrot na kapitale własnym. Jesteśmy też największym deweloperem pod względem kapitalizacji rynkowej (4,3 mld zł) na koniec 2023 roku.



NR 2 W TRÓJMIĘŚCIE

9,1% udział w rynku
1 111 lokali sprzedanych
1 823 lokale w budowie
4 528 lokali w banku ziemi



WROCŁAW

NR 2 WE WROCŁAWIU

9,1% udział w rynku
647 lokali sprzedanych
1 404 lokale w budowie
2 230 lokali w banku ziemi



NR 1 W WARSZAWIE

8,9% udział w rynku
1 690 lokali sprzedanych
2 860 lokali w budowie
11 074 lokale w banku ziemi



KRAKÓW

NR 4 W KRAKOWIE

4,5% udział w rynku
458 lokali sprzedanych
621 lokale w budowie
2 046 lokali w banku ziemi

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

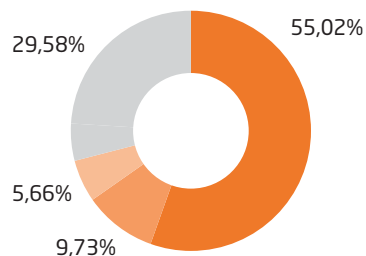
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

Dom Development S.A., jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Spółka jest w większości własnością Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która na dzień 31 grudnia 2023 r. posiadała 55,02% akcji Spółki. Jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest SCOP 2003 Trust, podmiot ustanowiony zgodnie z prawem Anglii i Walii. SCOP 2003 Trust jest jedynym akcjonariuszem SCOP Luxembourg 2007 S.a r.l., który z kolei jest większościovym udziałowcem Groupe Belleforet S.à r.l.

Skonsolidowane sprawozdanie najwyższego szczebla sporządzane jest przez Groupe Belleforet S.à r.l.

STRUKTURA AKCJONARIATU



- Groupe Belleforêt S.à r.l.
- PTE Allianz Polska S.A.
- Jarosław Szanajca - Prezes Zarządu
- Pozostali akcjonariusze

Struktura własnościowa Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2023 r.



STRUKTURA GRUPY

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

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

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



STRATEGIA GRUPY

[GRI 2-22, 2-23, 2-24] Celem strategicznym Zarządu Dom Development S.A. jest maksymalizacja wartości Spółki i jej Grupy w długookresowej perspektywie

poprzez utrzymywanie pozycji lidera rynku mieszkaniowego działającego w głównych aglomeracjach kraju.

Realizacja tej strategii opiera się na następujących filarach:

1.
Zrównoważony
rozwój

2.
Silny
bilans

3.
Rozwój i konsolidacja
działalności

4.
Maksymalizacja
ROE

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



**ZRÓWNOWAŻONY
ROZWÓJ**

Zarząd Spółki kładzie szczególny nacisk na silny bilans Spółki oraz Grupy i komfortową sytuację płynnościową. Znaczne własne zasoby finansowe przy niskim zadłużeniu pozwalają Zarządowi ze spokojem reagować na zmieniające się warunki w branży nieruchomości oraz budowlanej, które charakteryzują się dużą cyklicznością. Jednocześnie, dzięki znacznym zasobom gotówki i zabezpieczonym liniom kredytowym, spółki z Grupy mają przewagę w transakcjach na rynku gruntów, nierzadko wymagających wielomilionowych płatności w krótkim Oterminie. W obliczu wysokich kosztów finansowania dłużnego, silny bilans i wysoka płynność w ocenie Zarządu Spółki stały się kluczową przewagą konkurencyjną, która umożliwia umacnianie pozycji rynkowej Spółki i jej Grupy.



SILNY BILANS

STRATEGIA GRUPY

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. to wysokiej jakości organizacja o znacznym potencjale rozwoju. Zarząd Spółki dostrzega liczne możliwości związane z dalszym wzrostem Grupy w głównych aglomeracjach kraju. W nadchodzących latach Spółka będzie kontynuowała działania zwiększające pozycję Grupy na rynku krakowskim, wrocławskim i trójmiejskim. Dom Development S.A. jest niekwestionowanym liderem rynku warszawskiego z udziałem rynkowym od wielu lat oscylującym w granicach 10%. Zarząd Spółki oczekuje, że skala jej działalności będzie stopniowo rosła w nadchodzących latach dzięki silnej marce, atrakcyjnemu bankowi ziemi oraz doświadczeniu, pozwalającym sprawnie realizować kolejne inwestycje na wymagającym rynku. Spółka Euro Styl S.A. wraz z Dom Development Wrocław Sp. z o.o. rozbudowały w ostatnich latach znacząco swój potencjał i znajdują się w czołówce lokalnych rynków. W nadchodzących latach należy spodziewać się dalszego wzrostu skali działalności Grupy w tych regionach. Rynek krakowski to jeden z wiodących rynków mieszkaniowych w Polsce, zarówno pod względem wolumenu transakcji, jak i poziomu cen. W ocenie Zarządu Spółki Kraków to bardzo perspektywiczna lokalizacja, o dużym potencjale konsolidacji rynku pierwotnego mieszkań. Działania Grupy ukierunkowane są na stopniowy rozwój i umacnianie lokalnej pozycji rynkowej w Krakowie.



**ROZWÓJ
I KONSOLIDACJA
DZIAŁALNOŚCI**

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



MAKSYMALIZACJA ROE



MODEL BIZNESOWY

[GPW I-P1] Nasza działalność koncentruje się na czterech największych rynkach Polski, na których oferujemy mieszkania we wszystkich segmentach rynku – od popularnego, przez podwyższony aż po apartamenty. Dominujący w ofercie segment podwyższony pozwala nam osiągać wysokie marże przy utrzymaniu wysokiej skali działalności. Bliskie jest nam podejście zarządcze zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju.

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

Filarem działalności Grupy są wieloetapowe projekty z dostępem do miejskiej infrastruktury. Nasze projekty kształtują tkankę miejską i uzupełniają brakującą infrastrukturę głównych aglomeracji Polski. Jesteśmy jednym z nielicznych deweloperów dysponujących za-

sobami niezbędnymi do realizacji tak złożonych i kapitałochłonnych przedsięwzięć.

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

Pozostałe, niezmiennie filary naszego modelu biznesowego to:

1. Zakup ziemi
2. Projektowanie i uzyskiwanie pozwoleń
3. Budowa
4. Sprzedaż
5. Doradztwo kredytowe
6. Aranżacja i wykończenie mieszkań
7. Przekazania mieszkań
8. Dywidenda

Spółki należące do Grupy aktywnie poszukują gruntów inwestycyjnych pod zabudowę wielorodzinną w Warszawie, Trójmieście, Krakowie i Wrocławiu. Atrakcyjność lokalizacji jest badana na etapie zakupu także pod kątem spełnienia kryteriów miasta 15-minutowego. Konsekwentne inwestowanie w nowe działki zapewnia stabilność i ciągłość działania. W ocenie Zarządu Spółki optymalny poziom banku ziemi, tj. gruntów w przygotowaniu, kształtuje się w przybliżeniu na poziomie umożliwiającym prowadzenie sprzedaży przez 3 lata. Wobec stale zmniejszającej się dostępności terenów oraz konieczności użytkowania obszarów zurbanizowanych w sposób zrównoważony realizujemy coraz więcej inwestycji poprzez rewitalizację przestrzeni miejskich.



ZAKUP ZIEMI

MODEL BIZNESOWY

Grupa współpracuje z uznanymi biurami architektonicznymi przykładając dużą wagę do ładu przestrzennego budowanych osiedli oraz funkcjonalności projektowanych mieszkań. Nasze projekty spełniają najwyższe wymagania w zakresie efektywności energetycznej, jakości materiałów budowlanych czy zrównoważonego zagospodarowania terenu inwestycji. Na typowy projekt składają się wielorodzinne budynki z windami i garażem podziemnym oraz lokalami usługowymi na parterze. Mieszkania oferowane przez spółki z Grupy posiadają balkony, tarasy lub ogródki, a ich rozkłady są starannie prze-myślane zgodnie z wewnętrznymi standardami. Wysoka jakość oferty pozwala połączyć dużą skalę działalności z satysfakcjonującą rentownością.



PROJEKTOWANIE I UZYSKIWANIE POZWOLEŃ

Budowa realizowana jest przez należących do Grupy generalnych wykonawców, co umożliwia optymalizację parametrów inwestycji już na etapie projektowania, stałą i bardzo wysoką jakość wykonania oraz efektywność organizacyjną i kosztową. Generalni wykonawcy prowadzą budowę poprzez zatrudnianie wyspecjalizowanych podwykonawców do poszczególnych rodzajów robót budowlanych. Wszystkie projekty Grupy budowane są w technologii tradycyjnej, a standardowy czas ich realizacji to około 16-20 miesięcy. Wszystkie nasze spółki zobligowane są do prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami, a wykorzystywane materiały cechują się najwyższą jakością. Dokładamy najwyższych starań, aby jak najwięcej z nich pochodziło z najbliższej okolicy naszych inwestycji.



BUDOWA

Sprzedaż mieszkań jest prowadzona bezpośrednio przez Spółki z Grupy, w biurach sprzedaży zlokalizowanych najczęściej na terenie inwestycji oraz w siedzibach spółek deweloperskich. Grupa umożliwia swoim klientom także możliwość odbycia spotkania online z doradcą klienta i zdalne przeprowadzenie transakcji sprzedaży. Proces sprzedaży mieszkania jest kilkuetapowy, zaś płatności następują w transzach skorelowanych z postępowaniem prac na budowie. Wszystkie inwestycje mieszkaniowe Grupy posiadają otwarte rachunki powiernicze w czołowych polskich bankach, na które wpływają środki od klientów. Uwalnianie pieniędzy na konto dewelopera następuje proporcjonalnie do postępu budowy, weryfikowanego przez banki prowadzące rachunki powiernicze.



SPRZEDAŻ

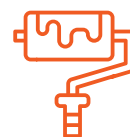
MODEL BIZNESOWY

Okolo 41% transakcji Grupy w 2023 roku to zakupy z wykorzystaniem kredytu hipotecznego. Udział ten zwiększył się istotnie w porównaniu do 30% w 2022 roku, przede wszystkim ze względu na uruchomienie w lipcu 2023 r. rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Już od 15 lat Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. pośredniczy w procesie przyznawania kredytu pomiędzy nabywcami mieszkań a bankami. Dom Development Kredyty Sp. z o.o. współpracuje z największymi bankami w Polsce, dzięki czemu każdemu z klientów może zaproponować ofertę dopasowaną do jego indywidualnej sytuacji. W 2023 roku Dom Development Kredyty Sp. z o.o. pośredniczyła przy udzieleniu 957 kredytów o łącznej wartości 458,19 mln zł. Dzięki skali działalności, spółka jest w stanie zaoferować bardzo korzystne warunki finansowania, przygotowane przez banki specjalnie dla klientów Grupy.



DORADZTWO KREDYTOWE

Spółki z Grupy oferują swoim klientom możliwość wykończenia mieszkania pod klucz w jednym z oferowanych wariantów lub w oparciu o indywidualne ustalenia. Grupa umożliwia także wprowadzenie w projekcie mieszkania zmian, obejmujących na przykład rozmieszczenie ścian działowych czy instalacji. W 2023 r. w Warszawie realizacja wykończenia prowadzona jest przez generalnego wykonawcę, co pozwala na optymalne zarządzanie materiałami i projektem aranżacji. Nadzór nad zmianami w aranżacji prowadzony jest przez spółki deweloperskie z Grupy, co z perspektywy klienta stanowi istotne ułatwienie organizacyjne i pozwala znacznie zaoszczędzić czas oraz objąć zakres aranżacji gwarancją dewelopera. Od 2024 r. spółki z Grupy oferują także możliwość zakupu dodatkowego pakietu wykończeniowego „Dom bez Barier”, który zwiększa komfort i bezpieczeństwo osób o ograniczonej sprawności.



ARANŻACJA I WYKOŃCZENIE MIESZKAŃ

Gotowe mieszkania są przekazywane nabywcom po wpłacie pełnej ceny zakupu. Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości przekazania lokali są podstawą do rozpoznania przychodów z ich sprzedaży oraz związanych z nimi kosztów. Wyniki finansowe Spółki i Grupy są ściśle związane z wolumenem oraz strukturą przekazywanych w danym okresie lokali.



PRZEKAZANIA MIESZKAŃ

Dom Development S.A. od początku obecności na GPW S.A. w Warszawie dzieli się wypracowanym zyskiem ze swoimi akcjonariuszami. W ciągu siedemnastu lat od debiutu giełdowego Spółka wypłaciła akcjonariuszom 2 200 mln zł, utrzymując jednocześnie bardzo silny bilans i wysoki stan gotówki. W 2023 roku Spółka wypłaciła 282 mln zł dywidendy (69% skonsolidowanego zysku Grupy za 2022 rok), tj. 11 zł na akcję. Zarząd Dom Development podjął także decyzję o wpłacie w 2023 r. akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok w kwocie 141 mln zł, tj. 5,50 zł na akcję.



DYWIDENDA

KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI W 2023 R.



4

GŁÓWNE RYNKI MIESZKANIOWE
W POLSCE:

Warszawa, Trójmiasto,
Kraków i Wrocław



642

OSOBY ZATRUDNIONE OSOBY
W GRUPIE KAPITAŁOWEJ
(dane na 31.12.2023)



3 906

SPRZEDANYCH LOKALI
NA RYNKU DETALICZNYM
W 2023 R.
(31.12.2022: 3093)

3 831

PRZEKAZANYCH LOKALI
W 2023 R.
(31.12.2022: 3666)

6 708

LOKALI W BUDOWIE
(31.12.2022: 5779)



460 mln zł

SKONSOLIDOWANY
ZYSK NETTO GRUPY
(2022: 410 mln zł)



11 zł

DYWIDENDA NA AKCJĘ
WYPŁACONA Z ZYSKU NETTO
za 2022 rok

1,7 mld zł

PRZYCHODÓW PRZYSZŁYCH OKRESÓW
(31.12.2022: 1,6 mld zł)

32%

MARŻA BRUTTO ZE SPRZEDAŻY
(2022: 31%)

ŁAŃCUCH WARTOŚCI

[GRI 2-6, 2-8, 204-1] Aby realizacja naszych inwestycji była sprawna i terminowa, przy obecnych wyzwaniach związanych z pozyskaniem wykwalifikowanej kadry oraz koniecznością adaptacji budynków do zmian klimatu, utrzymujemy bliskie relacje z naszymi dostawcami i podwykonawcami. Zależy nam na budowaniu trwałych relacji zmierzających do ustanawiania partnerstw.

Mając na uwadze tak względy ekonomiczne, jak i środowiskowe, staramy się korzystać z materiałów budowlanych produkowanych na rynku lokalnym. W znacznej większości kupujemy materiały i surowce w promieniu nie większym niż 150 km od danej budowy. Jako nabywca, gwarantujemy sobie prawo audytu dostawcy, a decydując o jego wyborze, odwiedzamy zakłady produkcyjne. Ma to na celu ocenę warunków w jakich powstają materiały i możliwości realizacji dostaw.

Współpracujemy z ponad dwoma tysiącami kontrahentów, z czego 90% stanowią polscy dostawcy materiałów i usług budowlanych.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. posiada własnych generalnych wykonawców: spółki Dom Construction i Euro Styl Construction. Gwarantuje to efektywną, terminową i zgodną z najwyższymi standardami jakość realizacji. Pozwala także racjonalnie zarządzać zasobami oraz elastycznie dostosowywać je do aktualnych potrzeb. Dzięki temu mamy również duży wpływ na działania naszych podwykonawców, jakość i bezpieczeństwo ich pracy. Wybieramy naszych podwykonawców ze względu na jakość i terminowość. Więcej o zakupach Grupy piszemy w rozdziale „Wykorzystanie materiałów i gospodarka o obiegu zamkniętym”.





Dużą wagę przywiązujemy do terminowego regulowania zobowiązań finansowych wobec naszych dostawców i podwykonawców. Między innymi dzięki temu stajemy się dla nich pewnym i cenionym partnerem, z którym chcą pracować przy kolejnych inwestycjach. Są oni dla nas gwarancją sprawdzonej jakości i terminowości.

Posiadamy dwa scentralizowane działy zakupów: w Warszawie i w Gdańsku. Zarządzają one relacjami z dostawcami i dążą do zabezpieczenia dostaw obejmujących wszystkie główne materiały niezbędne w procesie budowlanym. Centralne zakupy pozwalają na wynegocjowanie lepszych warunków. Jednocześnie dzięki tej formule zapewniamy naszym dostawcom:

- przewidywalność wolumenów i przychodów,
- jawny i równy dostęp do przekazywanych informacji,
- przestrzeganie zobowiązań kontraktowych (w szczególności terminów płatności).

Ze względu na specyfikę naszej działalności proces budowlany realizowany jest we współpracy z podwykonawcami. W zależności od fazy realizacji i skali projektu na naszych budowach pracuje średnio każdego dnia:

- 1360 pracowników podwykonawców w Warszawie,
- 148 pracowników podwykonawców we Wrocławiu,
- 200 pracowników podwykonawców w Krakowie,
- 822 pracowników podwykonawców w Trójmieście.

Dokumentem korporacyjnym istotnym z punktu widzenia łańcucha dostaw Grupy Kapitałowej jest Code of Conduct – Kodeks postępowania Kontrahenta. Code of Conduct wszedł w życie w ramach prowadzonych przez Spółkę działań wspierających prowadzenie odpowiedzialnego biznesu oraz 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.

INTERESY I POGLĄDY INTERESARIUSZY

[GRI 2-29, GPW I-P5] Jako Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. z różną częstotliwością i w zróżnicowany sposób wchodzimy w relacje z różnymi grupami osób z naszego otoczenia. Proces identyfikacji interesariuszy opiera się na wewnętrznie przeprowadzonej

analizie eksperckiej, prowadzonej między innymi na potrzeby sprawozdawczości niefinansowej. Wzięliśmy pod uwagę wcześniej przeprowadzoną ocenę istotności i dostępną dokumentację zewnętrzną w postaci raportów sektorowych.

NASI INTERESARIUSZE

Interesariusze

Pracownicy



Kanały komunikacji

Bezpośrednia komunikacja
Spotkania warsztatowe, integracyjne, konferencje
Ocena bieżąca i okresowa
Wewnętrzne komunikaty mailowe
Intranet

Społeczności lokalne



Współpraca z lokalnymi stowarzyszeniami
Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych / Raporty ESG
Działalność charytatywna / Organizacja lokalnych wydarzeń
Strona internetowa
Komunikaty prasowe

Klienci



Platforma dla klientów
Media społecznościowe
Badania satysfakcji Klientów (NPS)
Bezpośrednie spotkania w biurach sprzedaży
Kontakt mailowy
Rozmowy telefoniczne
Strona internetowa

Konkurencja



Konferencje
Spotkania w PZFD

Dostawcy, Podwykonawcy



Raport roczny
Relacje bezpośrednie z pracownikami dostawców
Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych / Raporty ESG
Umowy
Strona internetowa



**Akcjonariusze,
Inwestorzy,
Analitycy giełdowi
i ESG,
Banki i instytucje
finansowe**



Raporty bieżące, okresowe
Raporty roczne
Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych / Raporty ESG
Korporacyjna strona internetowa: www.inwestor.domd.pl
Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy
Spotkania indywidualne
Konferencje i telekonferencje
Komunikaty prasowe
Dni Inwestora

Instytucje publiczne



Uzyskiwanie zgód, pozwoleń, decyzji
Dokumentacja potwierdzająca wypełnianie obowiązków
sprawozdawczych
Spotkania bezpośrednie
Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych / Raporty ESG
Strona internetowa
Umowy

PARTNERSTWA NA RZECZ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

[GRI 2-28] Włączamy się w prace stowarzyszeń, fundacji i instytucji propagujących odpowiedzialne praktyki. Poniżej przedstawiamy organizacje, do których należymy:

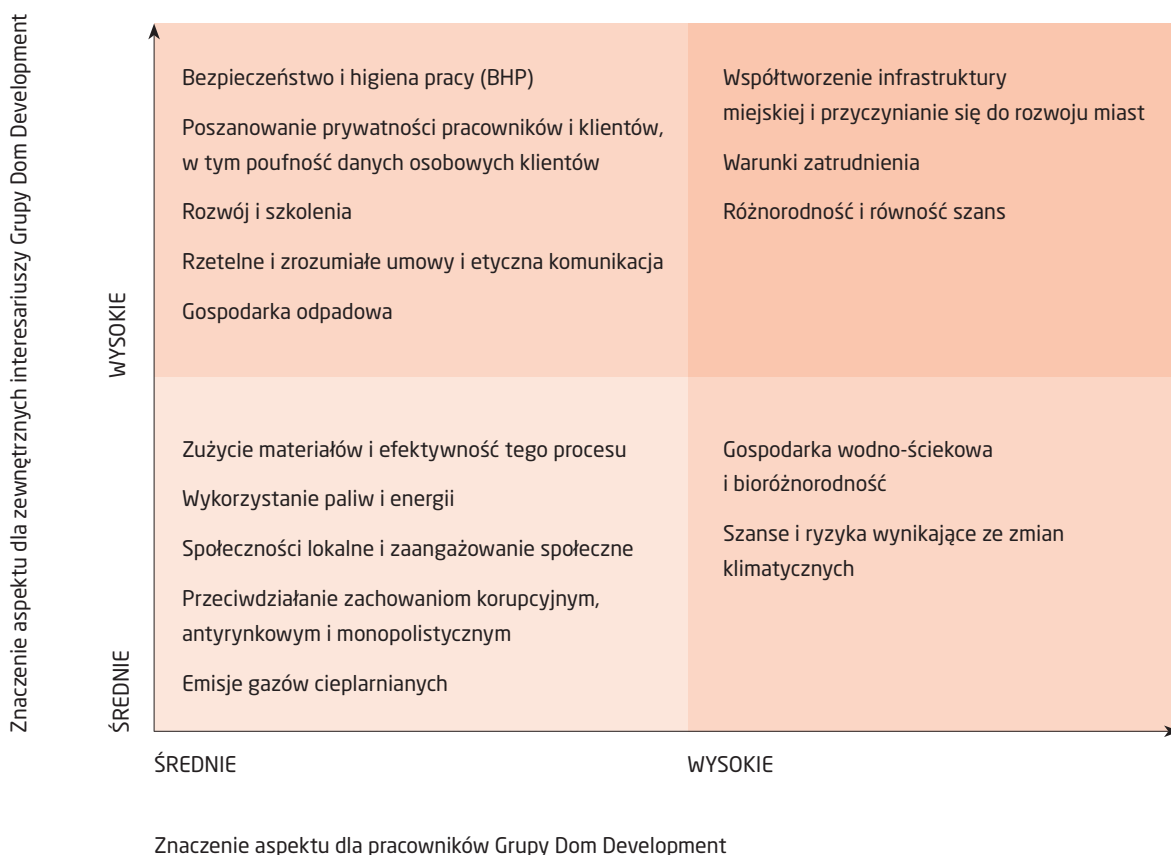


WYBÓR TEMATÓW ISTOTNYCH DLA GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

[GRI 3-1, 3-2, GPW I-P4] Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. przeprowadziła proces, który pozwolił na identyfikację istotnych obszarów odpowiedzialności wobec otoczenia i zdefiniowanie zakresu struktury samego raportu. 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 wy-

zwania zrównoważonego rozwoju, przed którymi stoi branża deweloperska i budowlana. Szerokie spojrzenie pozwoliło nie tylko na kompleksową ocenę prowadzonej działalności, ale też określenie długofalowych wyzwań i wyjście ponad krótkoterminowe oddziaływanie na otoczenie. Dzięki temu, obok aktualnych wyzwań, zdiagnozowano również te, których istotność będzie potencjalnie wzrastać w nadchodzących latach.

MACIERZ ISTOTNOŚCI OBSZARÓW ESG DLA GRUPY DOM DEVELOPMENT S.A.:



WYBÓR TEMATÓW ISTOTNYCH DLA GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

W kolejnym kroku, przy zaangażowaniu interesariuszy wewnętrznych i zewnętrznych, zidentyfikowane wcześniej aspekty odpowiedzialności poddane zostały ocenie pod kątem ich istotności, zarówno dla samej organizacji, jak i dla jej otoczenia. Chodziło o uchwycenie ich znaczenia z punktu widzenia skali i charakteru oddziaływania. Podczas procesu priorytetyzacji wykorzystano ankiety online.

W porównaniu do roku 2022 na znaczeniu, zarówno dla otoczenia, jak i dla pracowników, zyskały aspekty dotyczące:

- warunków zatrudnienia,
- różnorodności i równości szans.

Dla pracowników ważne stały się też kwestie związane z:

- gospodarką wodno-ściekową i bioróżnorodnością,
- szansami i ryzykami związanymi ze zmianami klimatu.

Mimo zeszłorocznego pogorszenia sytuacji makroekonomicznej spowodowanej wojną na Ukrainie, co przełożyło się m.in. na zmniejszenie bezpieczeństwa i dostępności towarów i usług oraz na wzrost cen energii, kwestie związane z zużyciem materiałów oraz wykorzystaniem paliw i energii stały się mniej istotne dla interesariuszy Grupy.

[GRI 2-14] Bazując na przeprowadzonych analizach i wspierając się wynikami konsultacji z interesariuszami, wypracowano wstępną listę wskaźników, które najlepiej opisują wyniki w obszarach uznanych za kluczowe. W proces ten zaangażowani byli również przedstawiciele Zarządu oraz akcjonariusze. Przyjęte podejście, tj. uwzględniające wskazane powyżej czynniki oceny, spełnia wymogi zasady materialności GRI Standards 2021.

Ostatecznie w raporcie skoncentrowano się przede wszystkim na następujących aspektach i standardach GRI:

- **Współtworzenie infrastruktury miejskiej i przyczynianie się do rozwoju miast**
- **Warunki zatrudnienia**
- **Różnorodność i równość szans**

Opisano także aspekty związane z:

- Gospodarką wodno-ściekową i bioróżnorodnością
- Szansami i ryzykami wynikającymi ze zmian klimatycznych
- Bezpieczeństwem i higieną pracy
- Poszanowaniem prywatności pracowników i klientów, w tym poufnością danych osobowych klientów
- Rozwojem i szkoleniami
- Rzetelnymi i zrozumiałymi umowami i etyczną komunikacją
- Gospodarką odpadową.



DOM w zgodzie z naturą





**DOM
w zgodzie
z naturą**

Realizujemy wysokiej jakości inwestycje mieszkaniowe w największych aglomeracjach Polski. Poprawiamy jakość ich zasobu mieszkaniowego, m.in. pod względem charakterystyki i efektywności energetycznej.

Rozwój miast i nasza działalność oznaczają jednak także zabudowę nowych terenów, wpływają na lokalny ekosystem, zaś sam proces budowlany wymaga wykorzystania znacznych ilości energii, surowców i materiałów.

CELE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU



KLUCZOWE WSKAŹNIKI:



95 147

posadzonych drzew i krzewów



179,85 kWp

łączna moc instalacji fotowoltaicznych



11 000 m²

zielonych dachów



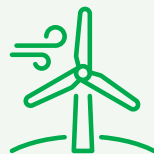
5 300 m²

ogrodów deszczowych (SUDS)



44 317

zasadzonych bylin, pnączy
i traw ozdobnych



12 %

energii pochodziło
ze źródeł odnawialnych

REALIZACJA STRATEGII ESG DOM 2030

W 2023 r. wdrożyliśmy we wszystkich spółkach Grupy Zieloną Kartę Inwestycji – nasz wewnętrzny standard określający wymagania środowiskowe oraz wspierający integrację społeczną i poprawiający jakość życia na naszych osiedlach. Obecnie każdy nasz projekt przechodzi weryfikację w zakresie spełnienia kryteriów dotyczących: atrakcyjnej lokalności, zrównoważonej konstrukcji, odpornego ekosystemu i dostępności bez barier. W 2023 r. 83% projektów wprowadzanych do budowy spełniało wytyczne Zielonej Karty Inwestycji. Będąc świadomym wpływu działalności deweloperskiej na środowisko naturalne, w Grupie Dom Development promujemy i włączamy się w działania mające na celu rewitalizację obszarów, które były wcześniej wykorzystywane do innych celów (m.in. przemysłowych).

Tego rodzaju tereny często są zlokalizowane w pobliżu infrastruktury komunikacyjnej i usługowej, wobec czego ich rewitalizacja, poprzez m.in. wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, wpływa także na ograniczenie szkodliwego zjawiska tzw. rozlewania się miast.

W Strategii DOM 2030 zadeklarowaliśmy realizację projektów rewitalizacyjnych, w ramach, których będziemy odzyskiwać dla mieszkańców „zapomniane” obszary miast i wzbogacać je o nowe funkcje.

Doskonałym przykładem inwestycji zrealizowanej w 2023 r. jest wrocławska inwestycja zlokalizowana przy ul. Nowodworskiej 43. Budynek znajduje się we wschodniej części osiedla Nowy Dwór (dawniej wieś



Maria Hofchen) na obszarze przedwojennego osiedla mieszkaniowego. Pierwotne założenie urbanistyczne osiedla zakładało zabudowę dwu- i trzykondygnacyjną z dostępem do niewielkich ogródków. Osiedle zaczęto wznosić w pierwszej połowie 1938 r., nieopodal pobliskiego pałacyku. Miejsce to, wraz z zabudowaniami folwarcznymi i parkiem, stanowiło centrum okolicy, które respektowało wiejski charakter okolicznych terenów. Budowę zrealizowano tylko w części, przerwał ją bowiem wybuch wojny. Po wojnie budynek został poważnie zniszczony i w rezultacie rozebrany.

Aktualnie większość pozostałych po pierwotnych założeniu urbanistycznym budynków jest wyremontowana i utrzymywana w dobrym stanie technicznym. W wielu miejscach pielęgnowane są zgodnie z pierwotną ideą przydomowe ogródki.

Nowodworska 43 ściśle nawiązuje do historycznego charakteru osiedla, a zagospodarowanie terenu zakłada specjalne ogólnodostępne enklawy zieleni, zaś mieszkańcy – zgodnie z tradycją – otrzymają przydomowe ogródki do wyłącznego użytkowania.

W 2023 r., na rok przed oficjalnym wdrożeniem Programu Miejska Zieleni, na Błoniach Janowskich w Rumi, we współpracy z miastem Rumia, zrealizowaliśmy otwartą strefę rekreacji. Do dyspozycji mieszkańców oddaliśmy: plac zabaw, boisko do siatkówki plażowej, miejsce na ognisko i urządzenia do street workoutu.

W 2023 roku zbudowaliśmy ponad 400 mieszkań na terenach zdegradowanych.

W zakresie działań minimalizujących emisyjność naszej działalności zakupiliśmy prawie 4000 MWh zielonej energii na naszych budowach.



SZANSE I RYZYKA WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN KLIMATYCZNYCH

[GRI 3-3, 201-2] W miarę jak coraz częstsze stają się ekstremalne warunki pogodowe, nieruchomości są narażone zarówno na ryzyko fizyczne, jak i ryzyko przejściowe.

RYZYKA KLIMATYCZNE

FIZYCZNE

w tym powodzie, pożary, huragany, zwiększone upały i podnoszący się poziom mórz.

Ryzyka fizyczne to skutki niekorzystnych zdarzeń pogodowych, w tym ekstremalnych zjawisk pogodowych, wzrostu poziomu morza i zmieniających się warunków pogodowych. Ten rodzaj ryzyka obejmuje również problemy społeczne, które mogą wynikać z fizycznych zakłóceń operacyjnych.

Zagrożenia klimatyczne mają szereg bezpośrednich i pośrednich konsekwencji dla branży nieruchomości. Nieruchomości są szczególnie wrażliwe na zmiany klimatu ze względu na ich stałą lokalizację, długą żywotność oraz potencjalnie drogie lub złożone środki potrzebne do inteligentnej adaptacji.

W przypadku nieruchomości zarówno fizyczne, jak i przejściowe ryzyko związane ze zmianami klimatycznymi ma skutki finansowe. Ryzyka fizyczne, takie jak ekstremalne warunki pogodowe, rosnące temperatury i susze mogą prowadzić do wzrostu składek ubezpieczeniowych, wyższych nakładów inwestycyjnych i kosztów operacyjnych oraz obniżenia wartości budynków.

Ryzyko przejściowe, które koncentruje się na reakcjach gospodarczych, politycznych i społecznych na zmiany

PRZEJŚCIOWE

które obejmują koszty przestrzegania przepisów dotyczących klimatu, dostosowania do nowych zachowań konsumentów i rynku oraz finansowanie odpornego projektowania nowych konstrukcji lub adaptacyjnej modernizacji istniejących.

Ryzyka przejściowe to skutki gospodarcze wynikające z przejścia na gospodarkę niskoemisyjną i wynikające z tego zmiany w standardach regulacyjnych i trendach rynkowych. Przykłady obejmują ryzyko prawne i polityczne, technologiczne, rynkowe i regulacyjne.

klimatu może spowodować, że nieruchomości, a nawet części miast staną się mniej atrakcyjne dla inwestorów, najemców i mieszkańców z powodu zdarzeń związanych ze zmianami klimatu. Mogą one wpływać także na infrastrukturę i łańcuchy dostaw. Główną formą ryzyka jest ryzyko przejściowe związane z dekarbonizacją nieruchomości. Wynika to ze zmieniających się preferencji inwestorów, klientów oraz władz lokalnych i krajowych.

Ogólny poziom ryzyka klimatycznego dla Grupy w krótkim horyzoncie czasowym jest niższy niż w średnim i długim okresie. Wynika to przede wszystkim z bardziej przewidywalnego otoczenia i podjętych już przez Grupę działań przyjętych w Strategii ESG DOM 2030. W najbliższym czasie największy wpływ na Grupę będą miały ryzyka transformacyjne, w szczególności te dotyczące zmian regulacyjnych. Grupa monitoruje



najnowsze regulacje unijne i krajowe w zakresie wdrożenia założeń Europejskiego Zielonego Ładu. W przypadku zmian regulacyjnych spółki z Grupy dostosują kluczowe założenia strategiczne i operacyjne.

Po 2030 roku zmiany klimatyczne mogą stać się bardziej odczuwalne dla rynków, na których działają spółki z Grupy. Zgodnie z opracowaniami naukowymi¹ Warszawa, Kraków i Wrocław w dłuższym horyzoncie czasowym będą mierzyły się ze wzrostem liczby dni z ekstremalnie wysoką temperaturą ($T_{max} \geq 25^{\circ}\text{C}$). Zmiany te będą najbardziej odczuwalne we Wrocławiu – w 2050 r. będzie ich o 6 więcej niż w obecnej dekadzie. Przyczynią się one również m.in. do wydłużenia okresów bezopadowych z wysoką temperaturą 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.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. pracuje obecnie nad analizą ryzyk klimatycznych dla spółek Grupy, tak by mądrze podejmować decyzje inwestycyjne w zakresie ESG, które będą uwzględniały potencjalny wpływ zmian klimatycznych na przyszłą wartość aktywów.

Sektor budowlany ma znaczny potencjał do pozytywnych zmian i może stać się bardziej wydajny pod

względem wykorzystania zasobów, mniej uciążliwy dla środowiska i bardziej opłacalny. Wyzwania związane ze zmianami klimatu mogą także stwarzać możliwości dla spółek z Grupy w dłuższym horyzoncie czasowym. Możliwości te wiążą się z kosztami i wymagają przeprojektowania modeli operacyjnych, ale w dłuższej perspektywie mogą zapewnić sektorowi większą odporność finansową i fizyczną. Możliwości i szanse wynikające z zapobiegawczego przeciwdziałania zmianom klimatycznym można wykorzystać w całym łańcuchu wartości. Wartość dodana może powstać dzięki m.in.:

- zwiększonemu zaufaniu inwestorów i lepszej pozycji w celu przyciągnięcia nowego kapitału inwestycyjnego/finansowego;
- wzmocnieniu marki i reputacji;
- pozyskiwaniu nowych klientów;
- zwiększonej wydajności i oszczędności wynikających z niższych kosztów operacyjnych;
- zmniejszonej ekspozycji na ryzyko.

Nowe źródła wartości można znaleźć w stosowaniu w budownictwie materiałów i technologii niskoemisyjnych (takich jak zielony beton czy materiały pochodzące z recyklingu). Wartość tworzy również stosowanie bardziej energooszczędnych technologii w zakresie ogrzewania/chłodzenia, oświetlenia i urządzeń oraz wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych. Wartość dodaną mogą stanowić także innowacje w projektach architektonicznych i unikanie budowania w lokalizacjach wysokiego ryzyka. W dłuższej perspektywie spółki z Grupy mogą uzyskać oszczędności w miarę spadku cen nowych materiałów i technologii oraz wyższych cen budynków zrównoważonych, niskoemisyjnych i odpornych na zmianę klimatu.

¹ Przygotowano na podstawie scenariuszy zmian klimatu w Polsce w XXI wieku, przygotowanych przez IOS-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]

ADAPTACJA DO ZMIAN KLIMATU

Zmiany klimatu to jedno z najpilniejszych globalnych wyzwań naszych czasów, a jej skutki są odczuwalne w różnych sektorach, w tym w budownictwie. Rosnące temperatury, ekstremalne zjawiska pogodowe, zmieniające się rozkłady opadów i podnoszenie się poziomu morza mogą przyczynić się do znaczących wyzwań w branży budowlanej.

W miarę nasilania się zmian klimatycznych ekstremalne zjawiska pogodowe, takie jak ulewne deszcze, powodzie i burze stają się coraz częstsze i bardziej intensywne niż dotychczas. Zdarzenia te stanowią poważne zagrożenie dla konwencjonalnych projektów budynków i infrastruktury. W związku z tym rośnie zapotrzebowanie na konstrukcje odporne na warunki klimatyczne, które są w stanie wytrzymać ekstremalne warunki pogodowe. Należy dostosować materiały budowlane, projekty i techniki budowlane, aby zapewnić trwałość i bezpieczeństwo konstrukcji w obliczu zmieniających się warunków klimatycznych.

Zmiany klimatu mogą wpływać m.in. na cechy konstrukcyjne budynku, na warunki, w których ludzie mieszkają czy systemy instalacji kanalizacyjnych. Spółki z Grupy Dom Development S.A. nadają priorytet rozwiązaniom opartym na przyrodzie, ponieważ zwiększają one odporność inwestycji na skutki zmian klimatu.

[GRI 2-25] ADAPTACJA DO ZMIANY KLIMATU W GRUPIE DOM DEVELOPMENT

1. Ograniczamy efekt miejskiej wyspy ciepła dzięki zastosowaniu jasnych elewacji.
2. Stosujemy materiały trwałe i o wysokiej jakości, które wydłużają żywotność budynku.
3. Sięgamy po rozwiązania, które pozwalają zatrzymać wodę w krajobrazie miejskim m.in. poprzez projektowanie odpowiednio zaaranżowanej zieleni i terenów przepuszczalnych oraz odprowadzanie wody opadowej do zbiorników otwartych.
4. Tworzymy systemy odwodnieniowe wokół budynków, ogrody deszczowe, niecki bioretencyjne, muldy chłonne i tereny zielone retencjonujące wodę i niwelujące skutki tzw. powodzi błyskawicznych.
5. Realizujemy zielone dachy, które oczyszczają powietrze, obniżają temperaturę otoczenia, gromadzą wodę deszczową i przyczyniają się do zwiększania różnorodności biologicznej.
6. Sadzimy gatunki roślin zgodne środowiskowo, w tym hydrofilne i sucholubne w celu zmniejszenia temperatury powietrza i zwiększenia różnorodności biologicznej.
7. Wyposażamy budynki w panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne i pompy ciepła, zapewniające korzystanie z zielonej energii i ograniczające koszty zasilania części wspólnych.
8. Wykorzystujemy materiały pochłaniające szkodliwe substancje, np. tlenki azotu (farby o zawartości LZO nie większej niż 10g/l, farby fotokatalityczne, beton z wbudowanym tlenkiem tytanu).

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. opracowuje katalog rozwiązań adaptacyjnych, które redukują najważniejsze zidentyfikowane fizyczne zagrożenia klimatyczne, istotne dla działalności w momencie projektowania i budowy.

OCHRONA ŚRODOWISKA

[GRI 2-22, 2-23, 2-24] W kontekście zmian klimatycznych środowisko jest jednym z priorytetów Grupy. Zdajemy sobie sprawę z odpowiedzialności, jaką ponosimy ze względu na charakter swojej działalności, ale także uznajemy nasze zdolności do pozytywnego przyczynienia się do tej transformacji. Zintegrowane podejście, które mamy w Grupie pomaga nam zmniejszyć wpływ na środowisko na każdym etapie cyklu życia inwestycji.

Strategiczne założenia dotyczące naszych działań w zakresie środowiskowym określa przyjęta w 2022 r. Strategia ESG DOM 2030. Należą do nich:

- 30% redukcji emisji w zakresie 1 i 2² w przeliczeniu na lokal w budowie do roku 2030 w porównaniu do 2021;
- zobowiązanie do rewitalizacji i ograniczania rozlewania się miast do roku 2030;
- wdrożenie Programu Miejska Zieleń (zgodnie z którym będziemy realizowali co najmniej jeden zielony

teren ogólnodostępny rocznie na każdym z rynków) w 2024 r.;

- wdrożenie Standardu Zielonych Zamówień w 2025 r.;
- wdrożenie Zielonej Karty Inwestycji w 100% projektów wprowadzanych do budowy w 2026 r.

[GPW E-P5] W 2023 r. spółki Grupy przyjęły Politykę BHP i Ochrony Środowiska. Celami niniejszej polityki w zakresie środowiskowym są m.in.:

- Identyfikacja i minimalizacja zagrożeń dla środowiska wynikającego z działalności Grupy;
- Stałe podnoszenie standardów w zakresie ochrony środowiska, zdrowia, bezpieczeństwa i higieny pracy w całej Grupie;
- Osiągnięcie pełnej zgodności w Grupie w zakresie realizowanych standardów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska do roku 2030.



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

BY ZREALIZOWAĆ WYŻEJ POSTAWIONE CELE:

Będziemy zapobiegać zanieczyszczeniom, redukować odpady i zapewniać efektywne wykorzystanie materiałów, energii i wody.

Będziemy używać materiałów lokalnych i naturalnych o niższym śladzie węglowym.

Zapewnimy, że wszystkie odpady, w szczególności odpady niebezpieczne, będą zagospodarowywane zgodnie z przepisami prawa.

Będziemy minimalizować poziom hałasu, ruchu kołowego, emisji zanieczyszczeń i zakłóceń dla społeczeństwa i lokalnych ekosystemów, siedlisk dzikiej przyrody oraz zachowania dziedzictwa.

Dokonamy przeglądu swojej działalności i będziemy identyfikować problemy, które mogłyby mieć znaczący wpływ na środowisko.

Będziemy minimalizować ryzyko wystąpienia zdarzeń środowiskowych poprzez formułowanie i przyjmowanie odpowiednich procedur zarządzania ryzykiem oraz utrzymywanie zdolności do reagowania w sytuacjach kryzysowych.

Będziemy angażować nasz łańcuch dostaw w celu zapewnienia zgodności z tą polityką.

Zapewnimy niezbędne szkolenia, aby umożliwiać pracownikom na wszystkich szczeblach zrozumienie i przyczynienie się do wdrożenia tej polityki.

Zadbamy, aby, że każdy projekt posiadał plan gospodarowania odpadami.

[GRI 2-25] W zakresie środowiskowym współpracujemy także z naszymi kontrahentami. Code of Conduct już dziś zobowiązuje ich do:

- przestrzegania przepisów prawa w zakresie wpływu ich działalności na środowisko naturalne,
- podejmowania działań zmniejszających negatywny wpływ ich działalności na środowisko,
- minimalizacji powstawania odpadów, zmniejszenia zużycia surowców, zasobów naturalnych (w tym

wody) i emisji gazów cieplarnianych związanych z prowadzoną działalnością,

- pozyskiwania surowców w sposób odpowiedzialny, dbając o środowisko naturalne i z uwzględnieniem kryteriów środowiskowych w swoich działaniach.

Dokument dostępny jest publicznie na stronie:

<https://inwestor.domd.pl/pl/odpowiedzialny-biznes>



ZUŻYCIĘ ENERGII

[GRI 3-3, 302-1, 302-3, GPW E-P4] Zapotrzebowanie na energię w Grupie wynika głównie z:

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

STRUKTURA I ZUŻYCIĘ ENERGII	2023	2022	2021
Zużycie paliwa z gazu ziemnego (MWh)	236,36	190,8	225,85
Zużycie paliw z innych źródeł nieodnawialnych (MWh)	27 818,70	26 704,77	35 519,90
Zużycie zakupionej lub nabytej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodu ze źródeł nieodnawialnych (MWh)	28 055,06	26 704,77	35 519,90
Całkowite zużycie energii nieodnawialnej (MWh)	28 055,06	26 895,57	35 745,75
Udział źródeł nieodnawialnych w całkowitym zużyciu energii (%)	87,8%	92,90%	100,00%
Zużycie zakupionej lub pozyskanej energii elektrycznej, ciepła, pary wodnej i chłodu ze źródeł odnawialnych (MWh)	3 893,43	2 049,00	0
Całkowite zużycie energii odnawialnej (MWh)	3 893,45	2 049,00	0
Udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii (%)	12,2%	7,10%	0,00%
Całkowite zużycie energii (MWh)	31 948,51	28 944,57	35 745,75
Energochłonność (MWh/zł)³	0,07	0,07	0,11

Dane podane wg metody location based



³ Liczona jako całkowite zużycie energii na zysk netto

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
- codzienne budowanie i podnoszenie świadomości ekologicznej wśród pracowników.

Do zmniejszenia zużycia energii spółek z Grupy w siedzibach biur przyczyniają się także działania zarządców. Do najważniejszych z nich należą:

- modernizacja sterowania oświetleniem – montaż czujników ruchu w łazienkach w całym budynku, czy montaż oświetlenia LED w strefach wejściowych,
- montaż centralnych sterowników do zarządzania klimatyzacją, ustawienie przedziałów temperatury w zależności od pory roku;
- optymalizacja czasu pracy central wentylacyjnych oraz ustawienie przedziału temperatury;
- ograniczenie czasu działania oświetlenia do godzin pracy.

W 2023 r. w Grupie nastąpił wzrost łącznej konsumpcji energii względem roku 2022. Wskazywany wzrost wiązał się w sposób bezpośredni ze wzrostem skali produkcji Grupy i tym samym większym zapotrzebowaniem na energię. Istotne jest, że prowadzenie działań zmierzające do poprawy efektywności energetycznej w Grupie są skuteczne, gdyż energochłonność Grupy w odniesieniu do przychodów (mimo wzrostu skali działania) utrzymały w roku 2023 na poziomie z roku 2022, tj. 0,07 MWh/zł.

W 2023 roku zanotowano wzrost w ilości zakupionej w Grupie energii z OZE na poziomie 12% w stosunku do roku ubiegłego (7%). Potwierdzają to otrzymane przez nas gwarancje pochodzenia. Udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii w całym naszym miksie energetycznym jest nieznaczny, jednak będzie on w kolejnych latach sukcesywnie wzrastał.



EMISJE GAZÓW CIEPLARNIANYCH

[GRI 3-3, 305-1, 305-2, 305-4, GPW E-P2, GPW E-P3] Emisje zakresu 1 to bezpośrednie emisje ze źródeł i działań będących własnością lub kontrolowanych przez Grupę Dom Development. 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.

FLOTA GRUPY DOM DEVELOPMENT

	2023	2022
Liczba samochodów z silnikiem benzynowym	188	170
Liczba samochodów z silnikiem Diesla	19	31
Liczba samochodów hybrydowych	48	31

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 zeszłym roku, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. raportuje emisje według dwóch metodologii rozliczania emisji gazów cieplarnianych: rynkową i opartą na lokalizacji. Metoda oparta na lokalizacji ujawnia emisje z zużycia energii elektrycznej, które Grupa emituje pośrednio, podczas gdy metoda rynkowa rozróżnia emisje, za które jesteśmy odpowiedzialni ze względu na nasze decyzje dotyczące zakupu energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych.

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

Już dzisiaj staramy się poprawiać efektywność energetyczną w transporcie do i na terenie naszych inwestycji. Zwracamy uwagę naszym podwykonawcom na redukcję do minimum czasu pracy silników spalinowych maszyn i sprzętu budowlanego na biegu jałowym, czy ograniczenia prędkości jazdy w obrębie placu budowy. Poprawiamy również efektywność energetyczną w instalacjach oświetleniowych na budowach. Stosujemy

strefowe wyłączanie światła w porze dziennej i energooszczędne oświetlenie LED.

W miarę postępu naszych działań w zakresie redukcji emisji z działalności, dekarbonizacja używanego przez nas betonu ma zasadnicze znaczenie dla naszych ambicji. By zmniejszać emisyjność naszych budynków, stopniowo zwiększamy wykorzystanie w naszych projektach niskoemisyjnego betonu.

Największe znaczenie ma jednak emisja związana z użytkowaniem osiedli wybudowanych przez Grupę Dom Development w całym cyklu ich życia. W zakresie zmniejszania operacyjnego śladu węglowego naszych budynków, wyposażamy nasze inwestycje w:

- panele fotowoltaiczne na dachach naszych inwestycji;
- pompy ciepła i kolektory słoneczne,
- w częściach wspólnych: czujki ruchu/zmierzchu oraz energooszczędne oświetlenie LED;
- windy z odzyskiem energii.

Stosowanie przez nas materiałów budowlanych o niskim śladzie węglowym i o wysokiej jakości zapewnia niższą energochłonność osiedli, jednak dominacja paliw kopalnych w krajowym miksie energetycznym powoduje relatywnie wysoką emisyjność budynków.

EMISJA CO₂ [305-1, 305-2]

2021

Rodzaj emisji	Suma (MgCO ₂ e)	CO ₂ (Mg)	CH ₄ (Mg)	N ₂ O (Mg)	HFCs (Mg)	PFCs (Mg)	SF ₆ (Mg)
Emisje bezpośrednie ze spalania stacjonarnego	88,462	45,613	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Emisje bezpośrednie ze spalania mobilnego	456,164	451,902	0,926	3,493	0,000	0,000	0,000
Zakres 1 łącznie	544,626	497,515	0,926	3,493	0,000	0,000	0,000
Emisje pośrednie z zakupionej/ nabytej energii elektrycznej [location based]	6 034,731	6 034,731	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Emisje pośrednie z zakupionej/ nabytej energii elektrycznej [market based]	5 381,852	5 381,852	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Emisje pośrednie z zakupionej/ nabytej energii cieplnej	9 116,377	9 116,377	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Zakres 2 łącznie [location based]	15 151,11	15 151,11	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Zakres 2 łącznie [market based]	14 498,23	14 498,23	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Emisyjność (emisje GHG z zakresu 1+2/ liczba lokali w budowie)	2,65 MgCO ₂ e/mieszkanie						

2022

Rodzaj emisji	Suma (MgCO ₂ e)	CO ₂ (Mg)	CH ₄ (Mg)	N ₂ O (Mg)	HFCs (Mg)	PFCs (Mg)	SF ₆ (Mg)
Emisje bezpośrednie ze spalania stacjonarnego	38,59	38,52	0,05	0,02	0,00	0,00	0,00
Emisje bezpośrednie ze spalania mobilnego	505,90	505,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakres 1 łącznie	544,49	544,42	0,05	0,02	0,00	0,00	0,00
Emisje pośrednie z zakupionej/ nabytej energii elektrycznej [location based]	5 089,58	5 089,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emisje pośrednie z zakupionej/ nabytej energii elektrycznej [market based]	3 461,77	3 461,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emisje pośrednie z zakupionej/ nabytej energii cieplnej	7 757,32	7 757,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakres 2 łącznie [location based]	12 846,90	12 846,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakres 2 łącznie [market based]	11 219,09	11 219,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emisyjność (emisje GHG z zakresu 1+2/ liczba lokali w budowie)	2,32 MgCO ₂ e/mieszkanie						

2023

Rodzaj emisji	Suma (MgCO ₂ e)	CO ₂ (Mg)	CH ₄ (Mg)	N ₂ O (Mg)	HFCs (Mg)	PFCs (Mg)	SF ₆ (Mg)
Emisje bezpośrednie ze spalania stacjonarnego	47,81	47,72	0,07	0,03	0,00	0,00	0,00
Emisje bezpośrednie ze spalania mobilnego	574,03	574,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakres 1 łącznie	621,84	621,75	0,07	0,03	0,00	0,00	0,00
Emisje pośrednie z zakupionej/ nabytej energii elektrycznej [location based]	5 805,57	5 805,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emisje pośrednie z zakupionej/ nabytej energii elektrycznej [market based]	3 234,05	3 234,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emisje pośrednie z zakupionej/ nabytej energii cieplnej	6 770,95	6 770,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakres 2 łącznie [location based]	12 576,52	12 576,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zakres 2 łącznie [market based]	10 005,01	10 005,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emisyjność (emisje GHG z zakresu 1+2/ liczba lokali w budowie)	1,97 MgCO ₂ e/mieszkanie						

Emisje wskazane w tabelach nie podlegają regulowanym systemom handlu uprawnieniami do emisji.
Metodologia obliczania emisji GHG została opisana w rozdziale „Zasady raportowania emisji gazów cieplarnianych”

ZASOBY WODNE

[GRI 3-3, 303-3, GPW E-D1] W naszej działalności wykorzystujemy wodę przede wszystkim do prowadzenia prac budowlanych, takich jak wiązanie mieszanki w procesach betonowania, murowania i tynkowania czy pielęgnacji betonu w okresie letnim. Zasilamy nasze inwestycje w wodę na cele bytowo-gospodarcze i ochrony przeciwpożarowej. Korzystamy też z wody przy pracach rozbiórkowych (by zapobiegać nadmiernemu pyleniu). Wykorzystywana woda pochodzi przede wszystkim z miejskich sieci wodociągowych miast, w których prowadzimy działalność. Nie pobieramy wody z wód powierzchniowych, w tym morskich. Instalacje kanalizacyjne (sanitarne) odprowadzają ścieki do miejskich systemów kanalizacyjnych, a następnie do miejskich oczyszczalni ścieków. Nie odprowadzamy 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 rozproszanie jej w gruncie;
- naturalnie: poprzez realizację ogrodów deszczowych, które mają pozytywny wpływ na rozwój różnorodności biologicznej⁴ i/lub dachów zielonych umożliwiających retencję wód opadowych.

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

Żadna z naszych inwestycji nie znajduje się na obszarze wysokiego lub bardzo wysokiego stresu wodnego.



⁴ 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 nawaalnych,
- tworzą mikroklimat i przyciągają owady oraz drobne zwierzęta,
- poprzez odpowiednio dobrane rośliny oczyszczają wodę i glebę.



ZAPOTRZEBOWANIE NA WODĘ

NA WODĘ		2023		2022		2021	
Lokalizacja	j.m	Ogółem	Poziom stresu wodnego*	Ogółem	Poziom stresu wodnego*	Ogółem	Poziom stresu wodnego*
Woda zakupiona (wodociągi)							
Warszawa	m³	14 335,84	Niski (<10%)	17 408,51*	Niski (<10%)	23 600,91	Niski (<10%)
Kraków	m³	4 367,00	Średni - Wysoki (20-40%)	2 370,71	Średni (10-20%)	303,56	Średni (10-20%)
Trójmiasto	m³	33 977,70	Średni - Wysoki (20-40%)	21 083,90	Niski (<10%)	22 112,00	Niski (<10%)
Wrocław	m³	9 355,01	Niski (<10%)	7 604,40	Średni (10-20%)	7 268,99	Średni (10-20%)

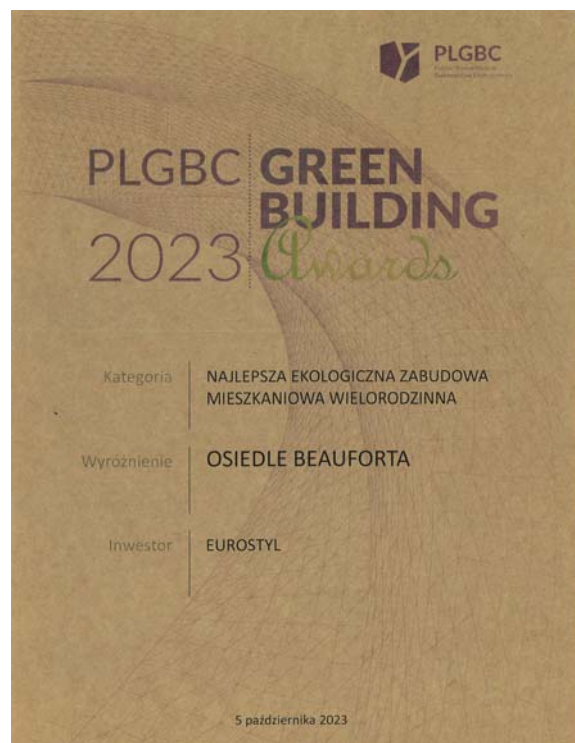
* wg Aqueduct Water Risk Atlas (World Resources Institute)

Spółki z Grupy nie kupują wody z obszarów objętych wysokim i bardzo wysokim stresem wodnym⁵.

W 2023 r. obszar Krakowa i Trójmiasta stał się bardziej narażony (20-40%) na stres wodny niż w poprzednich latach.

W ciągu ostatniego roku wprowadziliśmy różnego rodzaju rozwiązania zwiększające retencję w 10 realizowanych przez nas inwestycjach.

Staramy się także ponownie wykorzystywać wodę m.in. do podlewania zieleni. Rozwiązanie takie wdrożyliśmy na dwóch warszawskich osiedlach – Domu na Służewcu oraz Osiedlu Bokserka. Do systemu retencji podłączamy system nawadniania terenu, który dzięki automatyce i czujkom wilgotności w pierwszej kolejności pobiera wodę ze zbiorników retencyjnych celem nawodnienia terenów zielonych.



⁵ 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

RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA

[GRI 3-3, 304-2, 413-2, GPW E-D3] Różnorodność biologiczna odgrywa ważną rolę w naszych miastach, ponieważ pomaga poprawić jakość powietrza, zapewnia odporność na zmiany klimatyczne, zwiększa wartość rekreacyjną i wspiera dobrostan mieszkańców. Wdrażamy rozwiązania, które tworzą siedliska dla lokalnej flory i fauny, zwiększają przestrzeń zieloną i uwydatniają piękno krajobrazów miejskich. Należą do nich m.in.: ochrona cennych drzew, wykorzystywanie warstwy humusu znajdującego się na terenie inwestycji czy zakaz nasadzeń gatunków obcych.

Jednym z głównych czynników utraty różnorodności biologicznej są zanieczyszczenia wody, gleby i powietrza. W przypadku naszej działalności, zasięg oddziaływań realizacji inwestycji na środowisko jest lokalny (ograniczony do terenu budowy), a uciążliwości mają charakter czasowy i odwracalny. Wszystkie kwestie związane z wpływem naszych realizacji na środowisko i działaniami, które podejmujemy każdorazowo określają odpowiednie decyzje administracyjne.





Wśród oddziaływań związanych z realizacją inwestycji oraz rozbiórkami wyróżnić można przede wszystkim:

1. WPŁYW HAŁASU

Inwestycje na etapie realizacji i/lub rozbiórki powodują dodatkową uciążliwość akustyczną jedynie na etapie wykonywania konkretnych prac budowlanych. Mogą być one spowodowane pracą maszyn budowlanych oraz ruchem pojazdów ciężkich dowożących materiały budowlane.

3. WPŁYW NA WODY POWIERZCHNIOWE

W trakcie budowy powstają jedynie ścieki społeczne związane z funkcjonowaniem budowy. Ścieki gromadzone są w przenośnych sanitariatach posiadających szczelne zbiorniki uniemożliwiające przedostanie się ścieków do wód i gleby. Odbiorem i utylizacją zajmują się wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne.

2. WPŁYW EMISJI SPALIN

Podczas realizacji prac związanych z budową nowych inwestycji i/lub rozbiórkami, do powietrza atmosferycznego wprowadzane są zanieczyszczenia w postaci spalin (pochodzących z silników pracujących maszyn i środków transportu) oraz pyłu (powstałego podczas pracy maszyn i urządzeń budowlanych). Zanieczyszczenia te nie stanowią zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, ponieważ nie przekraczają dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.⁶ Ich emisja ma charakter nieorganizowany i lokalny, ograniczony do terenu budowy.

4. PRZEKSZTAŁCENIA POWIERZCHNI ZIEMI I GLEBY

W trakcie budowy naruszona może zostać struktura gleby na skutek:

- wykonywania robót ziemnych,
- czasowego zajęcia terenu pod zaplecze budowy,
- zdjęcia wierzchniej warstwy humusu przed wykonaniem nasypów.

⁶ zgodnie z poziomami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2012, poz. 1031)

W uzasadnionych przypadkach⁷ jesteśmy zobligowani 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 oraz zastąpienie go nawiezionym czystym gruntem.

W roku 2023 nie zidentyfikowano w żadnej ze spółek Grupy istotnych incydentów związanych ze skażeniem środowiska naturalnego w związku z wyciekiem substancji niebezpiecznych. Dążymy do tego, by każda budowa wyposażona była w środki do neutralizacji wycieków paliw i/lub chemii budowlanej, takie jak: sypkie sorbenty hydrofobowe, hydrofobowe maty sorpcyjne w arkuszach lub rolkach, poduszki i rękawy sorpcyjne lub biopreparaty.

Jako grupa kapitałowa, która posiada w swojej strukturze generalnych wykonawców, zależy nam, by ograniczyć nasz wpływ na otoczenie przyrodnicze podczas realizacji inwestycji. Dlatego też wykonujemy szereg działań przyczyniających się do minimalizacji naszego wpływu na środowisko. Należą do nich m.in.:

- stosowanie sprawnego technicznie sprzętu i urządzeń budowlanych, które są odpowiednio i terminowo konserwowane;

- oszczędne gospodarowanie terenem i ograniczanie do niezbędnego minimum powierzchni robót oraz terenów przeznaczonych pod plac i zaplecze budowy;
- zraszanie powierzchni terenu wodą w celu ograniczenia pylenia - w okresie bezdeszczowym, podczas prowadzenia prac ziemnych i/lub rozbiórkowych;
- powtórne wykorzystanie wierzchniej warstwy ziemi.

Organizujemy zaplecze budowy w sposób zabezpieczający podłoże przed ewentualnymi zanieczyszczeniami:

- utwardzamy teren, na którym będzie zlokalizowane zaplecze lub lokalizujemy je na terenach zagospodarowanych i/lub przekształconych antropogenicznie;
- strefy, w których zlokalizowany będzie postój maszyn i/lub pojazdów pracujących na budowie zabezpieczamy przed ewentualnym przedostaniem się substancji niebezpiecznych do środowiska gruntowo-wodnego (np. poprzez utwardzanie, uszczelnienie);
- transport materiałów budowlanych realizujemy przede wszystkim, wykorzystując istniejące szlaki komunikacyjne;
- utrzymujemy teren budowy oraz dróg dojazdowych w czystości m.in. poprzez oczyszczanie kół pojazdów opuszczających plac budowy,
- zabezpieczamy studzienki kanalizacyjne,
- odprowadzamy wody deszczowe z budowy z separatorem piasku lub przez osadnik.

DZIAŁANIA CHRONIĄCE FLORĘ I FAUNĘ NA BUDOWIE



Lokalizowanie placów postojowych i zapleczy budowy poza obszarami siedliskowymi, chronionymi i terenami podmokłymi.



Prowadzenie prac budowlanych związanych z usuwaniem powierzchniowej warstwy gruntu, wycinką drzew i krzewów poza okresem lęgowym ptaków (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 15 września).



Place składowe urobku, kruszyw, materiałów budowlanych, odpadów i drogi dojazdowe wytyczamy poza zasięgiem koron drzew i krzewów.



Zabezpieczamy pnie drzew nieprzeznaczonych do wycinki, a znajdujących się w zasięgu robót.

⁷ – kiedy stajemy się właścicielem nieruchomości przemysłowej
– kiedy mamy do czynienia z historycznym zanieczyszczeniem powierzchni ziemi (zgodnie z Ustawą Prawo Ochrony Środowiska)

WYKORZYSTANIE MATERIAŁÓW I GOSPODARKA O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

[GRI 3-3, GPW E-D4] Gospodarka o obiegu zamkniętym (dalej: GOZ) to rozwiązanie systemowe, które stawia czoła wyzwaniom takim, jak zmiany klimatu, utrata różnorodności biologicznej, odpady i zanieczyszczenia. Jest to odporny system, który jest dobry dla biznesu, ludzi i środowiska.

Nasze cele i działania związane z gospodarką o obiegu zamkniętym zostaną, zgodnie ze Strategią ESG DOM 2030, w sposób ustrukturyzowany przedstawione w Standardzie Zielonych Zamówień w 2025 r.

W Grupie Dom Development już dziś konsekwentnie wdrażamy reguły gospodarki o obiegu zamkniętym (GOZ). Podstawą naszych działań jest budowanie świadomości naszych pracowników, dlatego też, podobnie jak w 2022 r., przeprowadziliśmy cykl wewnętrznych szkoleń obejmujących tematykę prowadzenia gospodarki odpadami zgodnego z przepisami prawa, a także zagadnień zrównoważonego rozwoju w Grupie Dom Development.

Działania w zakresie gospodarki o obiegu zamkniętym, które prowadzimy w Grupie Dom Development przedstawiamy zgodnie z modelem ReSOLVE.⁸

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 (szalunki, 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 zasobów na przestrzeni jego cyklu rozwojowego

⁸ 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

W 2023 r. po raz kolejny zorganizowaliśmy w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie zbiórkę zużytej odzieży roboczej i zużytych środków ochrony indywidualnej. Zebrałiśmy łącznie 120 kg odpadu o kodzie 15 02 03, tj. 2 razy więcej niż w poprzedniej edycji. Zużyte rzeczy zostały odebrane przez uprawniony podmiot i przekazane do przetworzenia.

[GRI 3-3] Spółki Grupy mają silne lokalne korzenie w regionach, w których działają. W naszych realizacjach korzystamy z lokalnych dostawców i podwykonawców, co przyczynia się do regionalnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Angażujemy się w promowanie zrównoważonych relacji ze swoimi dostawcami i podwykonawcami w perspektywie długoterminowej, w szczególności dzięki konstruktywnemu i ciągłemu dialogowi.

Już dziś poszukujemy innowacyjnych, mniej emisyjnych rozwiązań, które wspierają środowisko, przeciwdziałają zmianom klimatycznym i ułatwiają transformację energetyczną. Działania te mają na celu nie tylko zapobieganie ryzyku, ale także dalsze wzmacnianie efektywności środowiskowej naszych zakupów.

Promujemy postawy proekologiczne w naszym łańcuchu dostaw, zobowiązując kontrahentów do prowadzenia działalności w sposób, który minimalizuje negatywny wpływ na środowisko.

Już dziś nasi podwykonawcy są zobowiązani do przestrzegania na równi z nami przyjętych przez nas zasad, na przykład do:

- wyjaśnienia pracownikom zasad prowadzenia gospodarki odpadami na placu budowy, w tym przestrzegania zasad segregacji odpadów i odpowiedniego przechowywania odpadów niebezpiecznych,
- prowadzenia prac w odpowiedniej kolejności, aby unikać powstawania odpadów i zminimalizować potrzebę działań naprawczych,
- właściwego przechowywania materiałów budowlanych, aby zabezpieczyć je przed działaniem czynników atmosferycznych, a tym samym uniknąć marnotrawstwa.

Zakupy są kluczowym źródłem wydajności Grupy. Zrozumiałym jest, że procesy zakupowe muszą zawsze dążyć do optymalizacji kosztów, zabezpieczenia dostaw i skutecznego zarządzania ryzykiem przy jednoczesnym budowaniu długotrwałych relacji ze strategicznymi partnerami. Takie podejście jest zgodne z celem Grupy, jakim jest ciągłe zwiększanie wydajności i efektywności.

Zakupy mogą przyczyniać się do realizacji celów środowiskowych, społecznych i etycznych Grupy jedynie poprzez ścisłą współpracę i bycie odpowiedzialnym partnerem.

[GRI 3-3, 301-1] Racjonalne wykorzystywanie materiałów jest jednym z istotnych zagadnień w podejściu do zrównoważonego rozwoju w naszych projektach. Głównymi materiałami nieodnawialnymi wykorzystywanymi przez nas na budowach są zbrojenia budowlane oraz bloczki silikatowe i ceramiczne.

ZUŻYCIE MATERIAŁÓW	j.m.	2023	2022	2021
Surowce odnawialne				
tarcica	m ³	159,97	31,25	23,47
sklejka szalunkowa	m ³	58,91	20,72	227,98
płyta OSB	m ³	276,69	22,26	45,69
paleta transportowa	szt.	22 487,00	15 972,00	14 440,44
Surowce nieodnawialne				
zbrojenie budowlane	kg	24 263 594,67	18 195 380,03	13 915 756,59
beton	m ³	246 417,27	187 414,73	163 742,15
bloczki silikatowe	szt.	3 894 221,00	997 669,69	2 440 634,64
bloczki betonowe	szt.	172 912,00	79 232,00	243 737,50
bloczki ceramiczne	szt.	445 427,00	381 581,00	521 884,40
XPS	m ³	410,57	835,27	4 585,91
prefabrykowane balkony	m ²	2 038,61	4 213,15	4 656,27
cegła (ceramiczna i klinkier)	szt.	71 919,00	32 680,00	20 662,00

Dane dotyczą materiałów zakupionych na wszystkich rynkach Grupy w 2021, 2022 i 2023 r.



[GRI 3-3, 306-1, 306-2, 306-3] Odpady generowane przez Grupę uzależnione są w dużej mierze od liczby prowadzonych inwestycji. Powstają one głównie w trakcie procesu budowy i podczas prac rozbiórkowych.

W ramach każdej realizowanej inwestycji postępowanie z odpadami odbywa się w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska⁹ i Ustawą o odpadach.¹⁰ W pierwszej kolejności zapobiegamy powstawaniu odpadów na placu budowy poprzez stosowanie wszelkich możliwych działań ograniczających ich wytwarzanie (np. stosowanie odpowiednich surowców i materiałów) oraz podejmowanie działań pozwalających na utrzymanie ich ilości na możliwie najniższym poziomie (poprzez selektywną zbiórkę odpadów lub bieżące wykorzystywanie na terenie inwestycji).

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

Odpady powstające na etapie realizacji inwestycji segregujemy i magazynujemy selektywnie w wydzielonych miejscach, o szczelnym podłożu, w wyraźnie oznaczonych pojemnikach. Nie magazynujemy odpadów, zwłaszcza niebezpiecznych.

Wytworzone odpady przekazujemy wyłącznie podmiotom, które posiadają nie tylko pozwolenie na odbiór odpadów, ale również na ich przetwarzanie. Każdy podmiot odbierający od nas odpady musi posiadać aktywny numer BDO. Dzięki temu mamy pewność, że przekazywane odpady są ponownie wykorzystywane i wracają do obiegu gospodarczego.

[GRI 306-3] 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:

- dostosowanie się do nowych wymogów w zakresie segregacji odpadów budowlanych i rozbiórkowych¹¹,
- wprowadzenie regularnych szkoleń i kontroli pracowników kadry własnej i podwykonawców odnośnie do poprawnej segregacji,
- docelowe usankcjonowanie niedotrzymywania zasad,
- ponowne wykorzystywanie materiałów dostępnych na placach budów (np. potraktowanie gruzu rozbiórkowego jako materiał budowlany, jeśli posiada odpowiednie parametry).

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

⁹ Dz. U. 2001, poz. 627 z późn. zm.

¹⁰ Dz. U. 2013, poz. 21 z późn. zm.

¹¹ 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).

MASA WYTWORZONYCH ODPADÓW

Odpady inne niż niebezpieczne	kod	j.m.	2023	2022	2021
Gruz ceglany	17 01 02	tona	685,56	1 137,59	1 291,27
Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	17 06 04	tona	17,62	11,34	83,00
Urobek z pogłębiania inny niż wymieniony w 17 05 05	17 05 06	tona	-	-	4,50
Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02, 17 09 03*	17 09 04	tona	18 534,10	17 646,19	26 560,99
Nieselegrowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	tona	-	0,70	10,69
Drewno	17 02 01	tona	629,88	749,00	3 582,20
Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06	17 01 07	tona	1 523,70	573,37	242,74
Tworzywa sztuczne	17 02 03	tona	15,38	122,92	146,77
Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	17 05 04	tona	19,00	-	2 538,00
Materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	15 02 03	tona	0,24	-	0,06
Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	tona	2,88	1,28	17,72
Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	17 01 01	tona	1 120,62	2 025,52	592,29
Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02	tona	0,90	-	1,77
Tworzywa sztuczne	20 01 39	tona	-	-	0,49
Odpadowa papa	17 03 80	tona	155,86	0,40	84,72
Opakowania z drewna	15 01 03	tona	0,24	9,52	-
Usunięte tynki, tapety, okleiny itp.	17 01 80	tona	-	70,02	-
Żelazo i stal	17 04 05	tona	8,00	12,34	-
Materiały konstrukcyjne zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	17 08 02	tona	-	3,20	-
Papier i tektura	19 12 01	tona	-	13,72	-
Łącznie	tona		22 713,98	22 377,11	35 157,21
Odpady niebezpieczne					
Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone (np. środkami ochrony roślin I i II klasy toksyczności – bardzo toksyczne i toksyczne)	15 01 10*	tona	2,00	-	0,50
Opakowania z metali zawierające niebezpieczne porowate elementy wzmocnienia konstrukcyjnego (np. azbest), włącznie z pustymi pojemnikami ciśnieniowymi	15 01 11*	tona	0,36	0,14	-
Inne odpady zawierające substancje niebezpieczne	19 02 11*	tona	-	0,80	2,00
Odpady metali zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi	17 04 09*	tona	-	1,80	1,00
Inne odpady zawierające substancje niebezpieczne	11 02 07*	tona	-	-	4,34
Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych zawierające lub zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (podkłady kolejowe)	17 02 04*	tona	-	-	1,00
Łącznie	tona		2,36	2,74	8,84

Zestawienie zawiera wszystkie rodzaje odpadów ewidencjonowane w systemie BDO dla spółek: Dom Construction Sp. z o.o. oraz Euro Styl Construction Sp. z o.o.

CYFRYZACJA

Jednym z obszarów, na którego rozwój stawia Grupa Kapitałowa Dom Development S.A., jest cyfryzacja działalności. Obserwujemy rosnący wpływ technologii na doświadczenia klientów, pracowników czy partnerów biznesowych. Szczególne znaczenie ma tutaj automatyzacja procesów dzięki wykorzystaniu analizy danych czy rozwiązań chmurowych. Uważamy, że zautomatyzowane procesy są efektywne, spójne i bardziej dokładne. Dzięki temu poprawia się jakość świadczonych przez nas usług, uwalnia się również czas i potencjał pracowników do zadań twórczych o większej wartości. Wykorzystujemy potencjał digitalizacji do poprawy efektywności, optymalizacji zasobów oraz zmniejszenia wpływu działalności na środowisko.

Spółki Grupy wspierają innowacyjne podejście do budownictwa poprzez rozwój i wykorzystanie nowoczesnych technologii.

Realizowane przez Grupę projekty wykorzystują metodologię BIM (Building Information Modelling). Projektowanie informacji o budynkach w BIM to nie tylko cyfrowa makieta projektu 3D. To przede wszystkim nowe spojrzenie na projektowanie, budowanie i zarządzanie projektami pozwalające na zwiększenie niezawodno-

ści, 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 2023 roku na platformie wykorzystywanej przez Grupę aktywnych było ponad 800 użytkowników. Wszystkie procesy związane z przygotowaniem dokumentacji projektowych dla inwestycji Grupy są obsługiwane z użyciem jednej platformy, którą wykorzystujemy także do obsługi wybranych procesów w trakcie realizacji inwestycji. Zaliczyć do nich możemy:

- 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.



DOM to ludzie



3



DOM
to ludzie

Dostarczając zasoby mieszkaniowe i towarzysząc im infrastrukturę, wspieramy rozwój miast. Aglomeracje, w których działamy, charakteryzują się istotnym niedoborem mieszkań i dodatnim saldem migracji. Celem Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. jest tworzenie osiedli, które będą stanowiły wysokiej jakości tkankę miejską z dostępem do wszelkich niezbędnych usług, terenów zielonych i przestrzeni do rekreacji.

Bezpośredni wkład budownictwa mieszkaniowego do PKB wynosi 1,6%, zaś cała branża odpowiada za ponad 5% krajowego PKB. Przedsiębiorstwa budowlane są także odpowiedzialne za tworzenie silnego efektu mnożnikowego, ponieważ działalność budowlana generuje popyt w wielu współpracujących branżach. W związku z powyższym, faktyczny wpływ polskiego budownictwa na koniunkturę gospodarczą może wynosić nawet 12% - 15% PKB po uwzględnieniu powiązań z innymi branżami.

KLUCZOWE WSKAŹNIKI:



71 pkt. NPS

utrzymanie wysokiego poziomu satysfakcji klienta



100%

mieszkań przekazujemy klientom w terminie wskazanym w umowie



prawie

5 mln zł

pomocy osobom dotkniętym wojną w Ukrainie



Lider

sprzedaży na rynku warszawskim i wiodący deweloper na pozostałych rynkach



642 osoby

poziom zatrudnienia w Grupie Dom Development



86%

projektów Grupy spełnia kryteria miasta 15-minutowego

Duża część naszych zysków poprzez płacone podatki trafia do społeczeństwa. W 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. wpłaciły do budżetu państwa ponad 148 mln zł z tytułu podatku CIT.

Pełnimy funkcję dużego podmiotu na rynku pracy. W całej Grupie Dom Development zatrudniamy 642 osoby oraz pośrednio zapewniamy pracę pracownikom naszych podwykonawców i dostawców materiałów budowlanych. Jako płatnik odpowiedzialny za prawidłowe rozliczenie i odprowadzenie zaliczek na podatek od wynagrodzeń pracowników w 2023 r. zapłaciliśmy w ich imieniu ponad 21 mln zł zaliczki na podatek PIT.

CELE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU



5 RÓWNOŚĆ
PŁCI



8 GODNA PRACA
I WZROST
EKONOMICZNY



9 PRZEMYSŁ,
INNOWACJA I
INFRASTRUKTURA



11 ZRÓWNOWAŻONE
MIASTA
I SPOŁECZNOŚCI

(stan na 31.12.2023 r.)

REALIZACJA STRATEGII ESG DOM 2030

Czujemy się odpowiedzialni za nasze otoczenie i staramy się dzielić wypracowanymi zasobami. Od wielu lat działamy na rzecz lokalnych społeczności w obszarach edukacji, sportu, aktywizacji osób starszych oraz mieszkalnictwa. Dlatego też w 2023 r. spółki Grupy,

zgodnie z założonym celem, przyjęły lokalne Strategie CSR, które usystematyzowały nasze dotychczasowe działania i pomogły określić długofalowe kierunki w tym zakresie.

Strategie spółek koncentrują się na trzech głównych filarach:



Realizacja lokalnych
projektów prospołecznych



Wsparcie
sportu i kultury



Dzielenie się
wiedzą ekspercką

O naszych działaniach w zakresie CSR piszemy więcej w rozdziale „Zaangażowanie społeczne”.

Naszym celem w obszarze współpracy z klientami jest utrzymanie pozycji lidera rynku pod względem zadowolenia klientów mierzonego wskaźnikiem NPS (Net Promoter Score). Zlecamy niezależne badania opinii we wszystkich naszych projektach, odpowiedzi klientów wnikliwie analizujemy i wdrażamy możliwe ulepszenia. W 2023 r. nasz NPS wyniósł 71 pkt. Średnia NPS dla branży w Wielkiej Brytanii wyniosła w 2023 r. 42 pkt. Ważna jest dla nas również wieloletnia perspektywa.

Naszym celem na 2030 rok jest również spełnienie kryteriów miasta 15-minutowego w 90% naszych projektów.

Opracowana przez Carlosa Moreno koncepcja postuluje zmianę miejskiej infrastruktury w celu stworzenia wielofunkcyjnych dzielnic. Jej podstawą jest przekonanie, że jakość życia w mieście jest odwrotnie proporcjonalna do ilości czasu zainwestowanego w transport, w szczególności samochodem. Polega więc na zapewnieniu mieszkańcom dostępu do podstawowych usług w odległości krótkiego spaceru.





ZDEFINIOWANYCH ZOSTAŁO SIEDZIEŃ GŁÓWNYCH KRYTERIÓW W OKREŚLANIU ATRAKCYJNOŚCI DANEJ LOKALIZACJI:

1. Transport publiczny: przystanki autobusowe, tramwajowe, metro i SKM, dalekobieżne stacje kolejowe, stacje rowerów publicznych, miejsca car-sharingu bazowego.
2. Zaopatrzenie lokalne: drobny handel, centra handlowe, supermarkety, drogerie, delikatesy, piekarnie, placówki pocztowe.
3. Rekreacja: kina, teatry, gastronomia, place zabaw
4. Opieka zdrowotna: szpitale, przychodnie, gabinety lekarskie,
5. Edukacja: żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, szkoły średnie, uniwersytety, biblioteki
6. Tereny zieleni: parki miejskie, parki kieszonkowe, zieleńce, ogrody, lasy
7. Infrastruktura sportowa: boiska, skate parki, korty



Każda nasza inwestycja musi mieć dostęp do co najmniej jednego środka transportu miejskiego oraz po co najmniej dwa elementy z każdego rodzaju wyżej wymienionych kryteriów.



” Od 2022 r. każdorazowo przy zakupie nieruchomości analizujemy nasze projekty pod kątem założeń koncepcji miasta 15-minutowego. To podejście pomaga nam w tworzeniu miejsc atrakcyjnych dla naszych klientów. Sprzyja integracji, poprawia jakość życia i pozytywnie wpływa na rozwój dzielnic. Miasto 15-minutowe pozwala na pogodzenie zrównoważonego rozwoju z działaniami mającymi na celu ukształtowanie nowych modeli życia, pracy i odpoczynku.

Justyna Wilk, Dom Development S.A.

Co rok powstaje raport podsumowujący, który wskazuje osiągnięte wyniki dotyczące udziału inwestycji spełniających kryteria miasta 15-minutowego w Grupie.¹²

Rok	Warszawa	Wrocław	Trójmiasto	Kraków	Grupa Kapitałowa
2022	93%	100%	86%	100%	93%
2023	71%	89%	100%	100%	86%

¹² W raporcie uwzględnia się jedynie inwestycje, których budowy rozpoczęto w danym roku.

RELACJE Z PRACOWNIKAMI

[GRI 2-7, 2-8, 2-30, 3-3, 401-1, 401-2, GPW S-P2] Obszar zatrudnienia w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie zarządzany jest przez Dyrektorkę HR Grupy Dom Development, która raportuje do Prezesa Zarządu Dom Development S.A.

Obszar zatrudnienia w spółkach trójmiejskich zarządzany jest przez Dyrektora Finansowego Euro Styl S.A., który raportuje do Prezesa Zarządu Euro Styl S.A. Proces zarządzania kapitałem ludzkim w Grupie Kapitałowej koncentruje się na pozyskiwaniu, rozwijaniu i utrzymaniu kompetencji, które są kluczowe dla efektywności organizacji i osiągnięcia celów strategicznych Grupy, a źródło wewnętrznego prawa stanowią regulacje, przygotowywane z uwzględnieniem najlepszych praktyk rynkowych oraz powszechnie obowiązujących przepisów.

Dokumenty wewnętrzne z tego obszaru za priorytet stawiają równe traktowanie pracowników w procesach kadrowych, promowanie wartości etycznych,

brak tolerancji dla nieprawidłowości, tworzenie odpowiedniej atmosfery i kultury organizacyjnej szanując różnorodność w miejscu pracy i przekonanie o potencjale oraz możliwościach zarówno osób młodych, które stawiają pierwsze kroki w zawodowym świecie, jak i osób doświadczonych, które wiedzą i doświadczeniem zawodowym mogą wesprzeć młodszych pracowników.

Jesteśmy przekonani, że rozwój naszej Grupy w ogromnej mierze zależy od wiedzy, kompetencji, doświadczenia i zaangażowania naszych pracowników.

Zgodnie z harmonogramem wynikającym ze Strategii ESG DOM 2030, w 2025 roku zamierzamy wdrożyć Strategię HR Grupy Dom Development. Obejmie ona swoim zakresem m.in. system monitorowania luki płacowej, a także pozwoli nam efektywniej zarządzać rozwojem pracowników. Polityka ta będzie zgodna z odpowiednimi instrumentami uznanymi na szczeblu międzynarodowym, w tym z Wytycznymi ONZ do-





tyczącymi biznesu i praw człowieka oraz Deklaracją Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącą podstawowych zasad i praw w pracy. Szanujemy i przestrzegamy praw człowieka, w tym tych dotyczących zakazu pracy dzieci i nieletnich. Stanowczo sprzeciwiamy się wszelkim formom i przypadkom ich łamania zarówno w naszej organizacji, jak i w całym łańcuchu wartości.

Nie stosujemy żadnych form pracy przymusowej. Pracownicy mają prawo do zakończenia zatrudnienia po stosownym okresie wypowiedzenia ustalonym z pracodawcą i zgodnym z przepisami prawa pracy.

Ochrona socjalna, którą otoczeni są pracownicy spółek, gwarantowana jest przez państwo w ramach programów publicznych. Chronią one wszystkich pracowników Grupy zatrudnionych na umowę o pracę przed utratą dochodu z powodu któregośkolwiek z następujących poważnych zdarzeń życiowych:

- choroba;
- bezrobocie od momentu, w którym pracownik pracuje dla przedsiębiorstwa;
- wypadek przy pracy i nabyta niepełnosprawność;
- urlop rodzicielski;
- przejście na emeryturę.

[GRI 2-19] Wszystkim naszym pracownikom (bez względu na formę zatrudnienia, stanowisko czy staż pracy) oferujemy pakiet benefitów pozapłacowych. Należą do nich m.in.:

- prywatna opieka medyczna dla pracowników i członków ich rodzin,
- karty sportowe,
- ubezpieczenia grupowe.

Jesteśmy też uczestnikiem programu Pracowniczych Planów Kapitałowych, w ramach, których pracownicy wraz z pracodawcą mogą gromadzić dodatkowe środki finansowe na przyszłość.

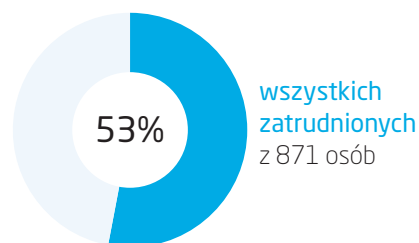
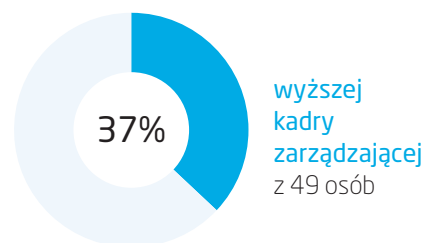
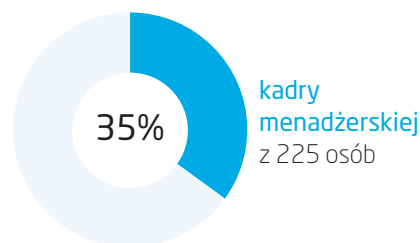
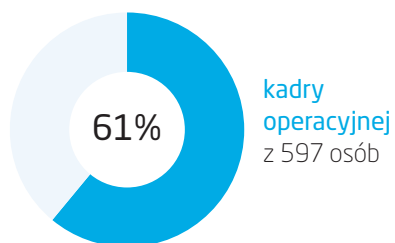
Kwestie ograniczeń w zawieraniu umów o pracę na czas określony regulowane są przez Kodeks Pracy¹³. Zgodnie z przepisami: „okres zatrudnienia na podstawie umowy o pracę na czas określony, a także łączny okres zatrudnienia na podstawie umów o pracę na czas określony zawieranych między tymi samymi stronami stosunku pracy, nie może przekraczać 33 miesięcy, a łączna liczba tych umów nie może przekraczać trzech”. Dlatego też w Grupie Dom Development rekrutując nowego pracownika, najczęściej zatrudniamy go na okres próbny, następnie na dwunastomiesięczną umowę okresową, by ostatecznie zatrudnić go na umowę bezterminową. Dopuszczamy także zawarcie umowy na czas nieokreślony bezpośrednio po okresie próbnym.

Każdy z pracowników dołączając do spółki przechodzi szkolenie onboardingowe. Jego celem jest szybka i łatwa adaptacja w nowym miejscu pracy. Pracownikom przekazywane są podstawowe informacje o spółce, procedurach wewnętrznych, możliwościach szkoleniowych i ofercie socjalnej. Każdy pracownik przechodzi również szkolenie BHP i dostaje dostęp do wewnętrznego intranetu, w którym znajduje się m.in. baza wiedzy z materiałami szkoleniowymi i wewnętrznymi regulacjami.

¹³ Dz. U 2023, poz. 1465

STRUKTURA ZATRUDNIENIA

W strukturze zatrudnienia Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. wydzielone są trzy szczeble zaszerogowania: poziom operacyjny, poziom menadżerski i poziom wyższej kadry zarządzającej. **W strukturze osób zatrudnionych w 2023 roku kobiety stanowiły:**



ZATRUDNIENIE* NA KONIEC ROKU

	2023			2022		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma	Kobiety	Mężczyźni	Suma
wg typu stanowiska						
Poziom operacyjny	317 (69%)	142 (31%)	459	290 (71%)	120 (29%)	410
Poziom menadżerski	64 (38%)	104 (62%)	168	67 (40%)	99 (60%)	166
Wyższa kadra zarządzająca	11 (73%)	4 (27%)	15	12 (67%)	6 (33%)	18
wg rodzaju umowy						
czas nieokreślony	361 (62%)	220 (38%)	581	336 (61%)	218 (39%)	554
czas określony	26 (57%)	20 (43%)	46	24 (80%)	6 (20%)	30
na okres próbny	5 (33%)	10 (67%)	15	9 (90%)	1 (10%)	10
na zastępstwo	0	0	0	0	0	0
wg wymiaru czasu pracy						
pełen etat	368 (61%)	238 (39%)	606	345 (62%)	212 (38%)	557
niepełny etat	24 (67%)	12 (33%)	36	24 (65%)	13 (35%)	37
wg wieku						
Do 30 lat	114 (68%)	53 (32%)	167	117 (70%)	49 (30%)	166
Od 31 do 40 lat	169 (62%)	105 (38%)	274	158 (61%)	101 (39%)	259
Od 41 do 50 lat	82 (55%)	67 (45%)	149	76 (58%)	55 (42%)	131
Powyżej 50 lat	27 (52%)	25 (48%)	52	18 (47%)	20 (53%)	38
wg lokalizacji						
Warszawa	204 (56%)	161 (44%)	365	193 (56%)	150 (44%)	343
Kraków	41 (69%)	18 (31%)	59	38 (75%)	13 (25%)	51
Trójmiasto	87 (74%)	30 (26%)	117	84 (74%)	29 (26%)	113
Wrocław	60 (59%)	41 (41%)	101	54 (62%)	33 (38%)	87
Suma	392 (61%)	250 (39%)	642	369 (62%)	225 (38%)	594

* Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. prowadzi działalność w czterech największych aglomeracjach Polski i nie zatrudnia pracowników poza krajem prowadzenia działalności. Dane przedstawiają całkowitą liczbę pracowników zatrudnionych na umowę o pracę na koniec okresu sprawozdawczego.

	2023			2022		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma	Kobiety	Mężczyźni	Suma
wg typu stanowiska						
Poziom operacyjny	47 (34%)	91 (66%)	138			
Poziom menadżerski	14 (25%)	43 (75%)	57			
Wyższa kadra zarządzająca	7 (21%)	27 (79%)	34			
Osoby współpracujące w oparciu o umowy cywilno-prawne, samozatrudnienie, w tym doradcy terenowi itp. (nie uwzględniono osób na powołaniu)	68 (30%)	161 (70%)	229	47	157	204

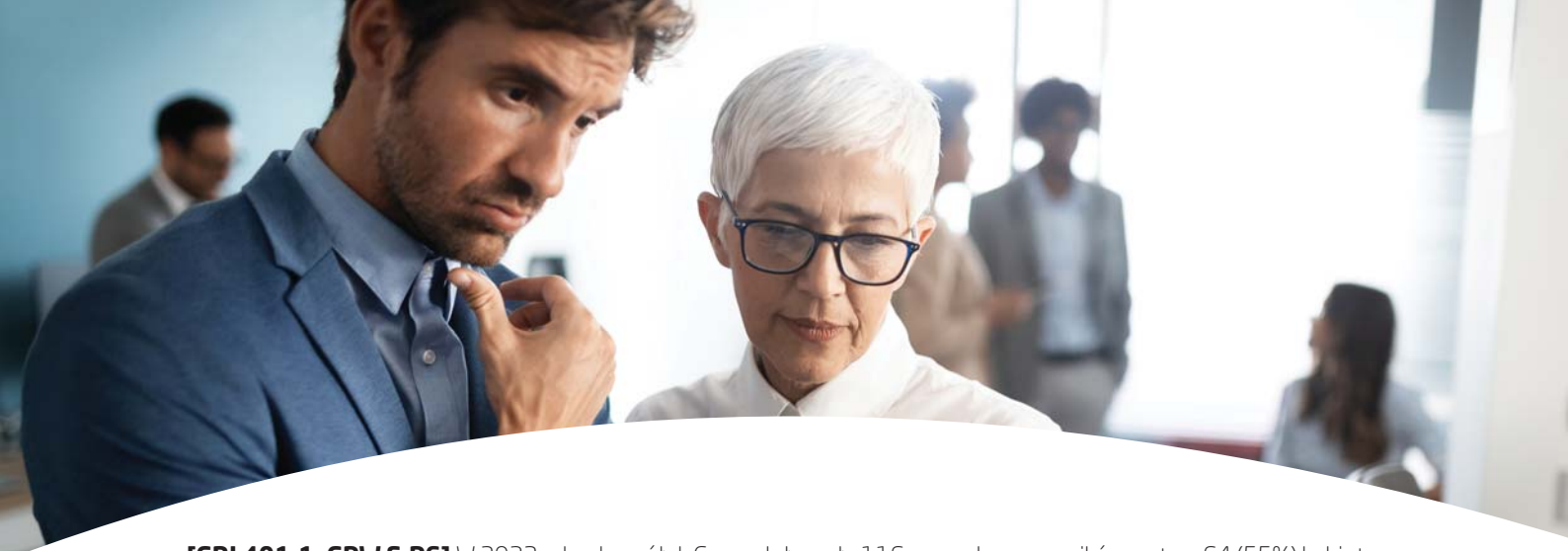
Dominującą formą zatrudnienia w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. jest umowa o pracę. Na koniec 2023 roku aż 90% pracowników zatrudnionych było na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony. Równocześnie 94% pracowało w pełnym wymiarze.

[GRI 2-8] Specyfika rynku pracy w przypadku niektórych zawodów (architekci, prawnicy, kierownicy budów) sprawia, że osoby je wykonujące preferują współpracę na podstawie umów innych niż umowa o pracę, w tym umów krótkookresowych (np. świadcząc usługi w ramach prowadzonej jednoosobowej działalności gospodarczej), co związane jest z konkretnym etapem prac. W przypadku ekspertów, którzy prowadzą jednoosobową działalność gospodarczą i preferują tę formę świadczenia usług, akceptujemy współpracę na płaszczyźnie biznesowej.

ZATRUDNIENIE NA KONIEC ROKU WG LOKALIZACJI*

	2023					2022				
	Warszawa	Kraków	Trójmiasto	Wrocław	Suma	Warszawa	Kraków	Trójmiasto	Wrocław	Suma
wg typu stanowiska										
Poziom operacyjny	262	44	88	65	459	239	36	82	53	410
Poziom menadżerski	95	15	25	33	168	97	13	26	30	166
Wyższa kadra zarządzająca	8	0	4	3	15	7	2	5	4	18
wg rodzaju umowy										
czas nieokreślony	339	48	107	87	581	330	44	101	79	554
czas określony	15	8	10	13	46	8	6	11	5	30
na okres próbny	11	3	0	1	15	5	1	1	3	10
na zastępstwo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
wg wymiaru czasu pracy										
pełen etat	352	56	101	97	606	326	49	98	84	557
niepełny etat	13	3	16	4	36	17	2	15	3	37
wg wieku										
Do 30 lat	84	16	27	40	167	95	14	26	31	166
Od 31 do 40 lat	166	22	49	37	274	150	21	50	38	259
Od 41 do 50 lat	82	14	33	20	149	73	11	31	16	131
Powyżej 50 lat	33	7	8	4	52	25	5	6	2	38
Osoby współpracujące w oparciu o umowy cywilno-prawne, samozatrudnienie, w tym doradcy terenowi itp. (nie uwzględniono osób na powołaniu)	116	32	67	36	251	81	31	65	27	204

* Dane dotyczące zatrudnienia były gromadzone z systemów kadrowych spółek i konsolidowane na poziomie Grupy Kapitałowej. Kategorie zaszeregowania pracowników zostały ustalone i zdefiniowane z działem HR Grupy Kapitałowej.



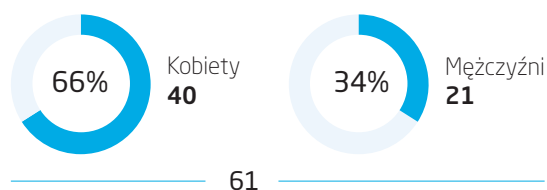
[GRI 401-1, GPW S-P6] W 2023 roku do spółek Grupy dołączyło 116 nowych pracowników, w tym 64 (55%) kobiety. Pracę w spółkach Grupy zakończyło 61 pracowników, w tym 40 (66%) kobiet. Wskaźnik rotacji wyniósł 10%.

PRZYJĘCIA NOWYCH PRACOWNIKÓW

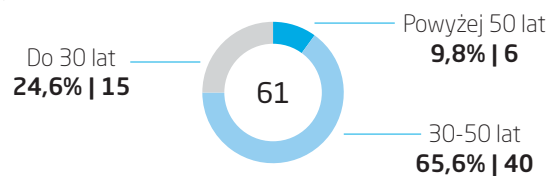
	2023			2022		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma	Kobiety	Mężczyźni	Suma
Warszawa						
Do 30 lat	16	10	26	28	13	41
Od 31 do 40 lat	12	8	20	6	19	25
Od 41 do 50 lat	2	7	9	3	5	8
Powyżej 50 lat	0	3	3	1	7	8
Suma	30	28	58	82	133	215
Kraków						
Do 30 lat	2	3	5	7	3	10
Od 31 do 40 lat	5	1	6	9	2	11
Od 41 do 50 lat	2	1	3	5	1	6
Powyżej 50 lat	0	3	3	1	2	3
Suma	9	8	17	22	8	30
Trójmiasto						
Do 30 lat	5	2	7	4	3	7
Od 31 do 40 lat	5	0	5	1	1	2
Od 41 do 50 lat	2	1	3	5	2	7
Powyżej 50 lat	0	2	2	0	0	0
Suma	12	5	17	10	6	16
Wrocław						
Do 30 lat	8	9	17	10	2	12
Od 31 do 40 lat	3	1	4	6	3	9
Od 41 do 50 lat	2	0	2	0	1	1
Powyżej 50 lat	0	1	1	0	0	0
Suma	13	11	24	16	6	22
Ogółem						
Do 30 lat	31	24	55	45	18	63
Od 31 do 40 lat	25	10	35	21	24	45
Od 41 do 50 lat	8	9	17	8	7	15
Powyżej 50 lat	0	9	9	2	9	11
Suma	64	52	116	76	58	134
% nowych pracowników w zespole	16%	21%	18%	21%	26%	23%

Całkowita liczba pracowników, którzy odeszli z organizacji w raportowanym okresie **[GRI 401-1]**

Płeć

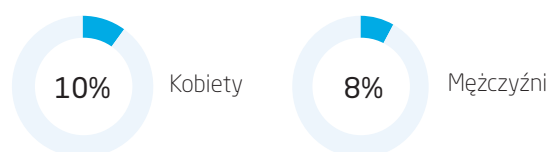


Wiek

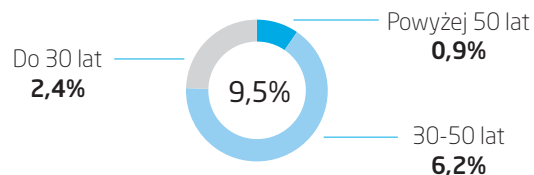


Wskaźnik rotacji (%)

Płeć



Wiek



[GPW S-P7] Nasi pracownicy nie są objęci zbiorowymi układami pracy.



ZAANGAŻOWANIE PRACOWNIKÓW

Angażujemy naszych pracowników w akcje, które promują zdrowy tryb życia i działania kulturalne. W 2023 r.:

ponad **100** pracowników
wzięło udział w biegach sportowych.



W ramach sportowego wyzwania przebiegliśmy:

8 018 km
przejechaliśmy na rowerze:
12 991 km
przeszliśmy
18 228 km



W ramach akcji Spełniamy Marzenia
poprzez aktywność fizyczną pracowników
udało się zebrać ponad

24 tys. zł

dla podopiecznych fundacji Słoneczko
i fundacji Trzeba Marzyć

KOMUNIKACJA Z PRACOWNIKAMI



” W Grupie Dom Development posiadamy strategię i plan komunikacji wewnętrznej. Celem naszej strategii komunikacyjnej jest dbałość o realizację celów spółki, wspieranie misji i wizji organizacji poprzez spójną, regularną i transparentną komunikację z pracownikami. Strategia ma na celu zapewnienie wszystkim pracownikom równego dostępu do informacji o firmie i procesach w niej zachodzących w celu budowania ich zaangażowania, poczucia przynależności oraz umożliwienia sprawnego funkcjonowania biznesu.

Celem komunikacji wewnętrznej w Grupie Dom Development jest:

- Zapewnienie narzędzi i kanałów w ramach procesu komunikacji wewnętrznej,
- Budowanie wewnętrznego employer branding
- Zapewnienie spójności komunikacji wewnętrznej w organizacji zgodnej z celami biznesowymi Grupy Dom Development
- Wdrażanie standardów komunikacji dla wszystkich procesów
- Dbłość o dobrostan pracowników poprzez komunikowanie i organizowanie wydarzeń
- Prowadzenie regularnych pomiarów efektywności działań, które pozwolą na bieżąco usprawniać procesy.

Magdalena Bielecka, Dyrektor HR Grupy Dom Development S.A.



WSKAŹNIKI RÓŻNORODNOŚCI

[GRI 2-9, 3-3, 405-1, 405-2, 202-1, GPW S-P1]

Dom Development S.A. i spółki Grupy realizują od 2022 roku Politykę różnorodności, mając na uwadze poszanowanie dla różnorodnego, wielokulturowego społeczeństwa oraz kładąc szczególny nacisk na politykę równego traktowania, ze 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.

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

Celami Polityki 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 niedyskryminacji w procesach rekrutacji i zarządzania zasobami ludzkimi.

Opis działań wskazanych w Polityce Różnorodności wobec pracowników, członków Zarządu Spółki oraz członków Rady Nadzorczej dostępne są na stronie: www.inwestor.domd.pl

METRYKI RÓŻNORODNOŚCI

	2023				2022			
	Kobiety		Mężczyźni		Kobiety		Mężczyźni	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
Zarząd								
Do 30 lat	-	-	-	-	-	-	-	-
Od 31 do 50 lat	-	-	1	20	-	-	1	20
Powyżej 50 lat	1	20	3	60	1	20	3	60
Suma	1	20	4	80	1	20	4	80
Rada Nadzorcza								
Do 30 lat	-	-	-	-	-	-	-	-
Od 31 do 50 lat	2	29	2	29	1	14	1	14
Powyżej 50 lat	1	14	2	29	-	-	5	71
Suma	3	43	4	57	1	14	6	86

ADEKWATNE PŁACE

Warunki pracy, w szczególności płace, czas pracy i świadczenia dodatkowe za standardowy miesiąc pracy są zgodne z Kodeksem Pracy i regulacjami wewnętrznymi. Warunki te są przedstawiane każdemu pracownikowi na piśmie, w zrozumiałej formie przed rozpoczęciem zatrudnienia lub przy każdej zmianie stanowiska. Nie zezwalamy na stosowanie potrąceń z wypłaty jako środka dyscyplinującego.

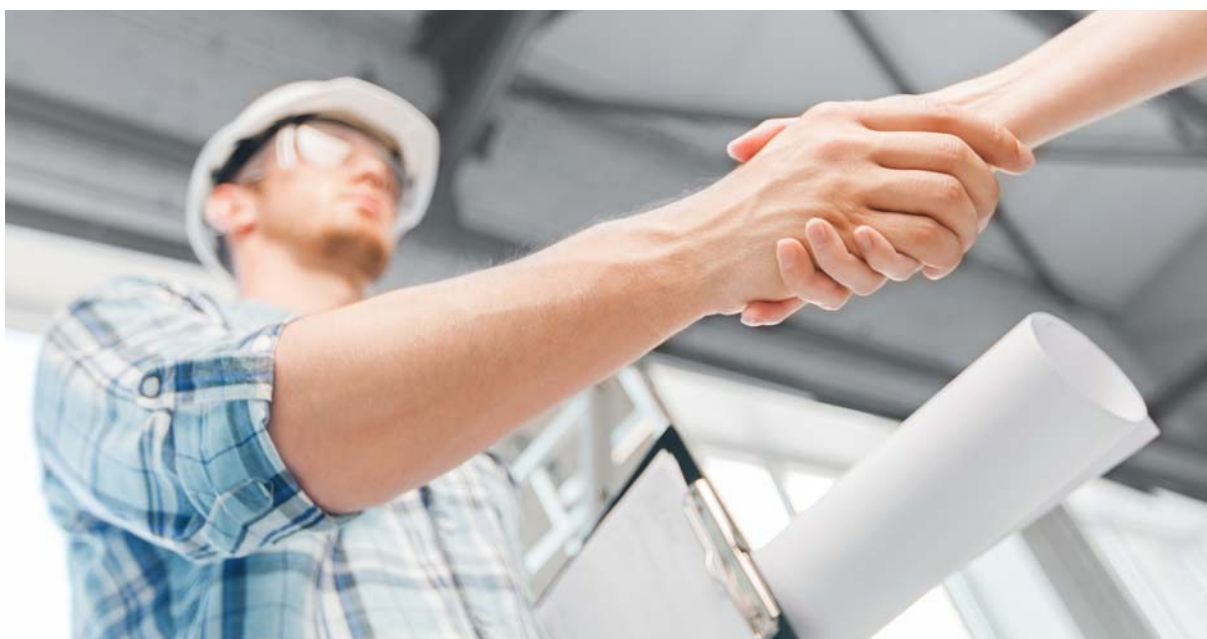
[GRI 2-20] Wynagrodzenia w spółkach Grupy Dom Development odpowiadają rodzajowi wykonywanej pracy i kwalifikacjom pracowników. Wszyscy pracownicy, niezależnie od zajmowanego stanowiska, są wynagradzani w formie wynagrodzenia zasadniczego i premii stosownie do zakresu ich obowiązków i osiągniętych wyników. Kwestie te są zawsze przedmiotem uzgodnień z Zarządem. Uwzględniają one także ilość i jakość świadczonej pracy. Oferujemy konkurencyjny rynkowo pakiet świadczeń, na który składają się wynagrodzenie zasadnicze, schematy premiowe i świadczenia dodatkowe. Kadra zarządzająca, menadżerska oraz pracownicy operacyjni odpowiedzialni za konkretne

obszary związane z ESG mają w swoich celach rocznych uwzględnione zadania związane z tym obszarem.

Wszyscy pracownicy zatrudnieni na umowę o pracę otrzymują wynagrodzenie powyżej płacy minimalnej.¹⁴

Wszyscy pracownicy, zarówno biurowi, jak i pracujący na budowach, zachęceni są do odpowiedniej organizacji i planowania pracy. Zgodnie z regulacjami krajowymi czas pracy na wszystkich stanowiskach nie przekracza 8 godzin na dobę i przeciętnie 40 godzin w przeciętnie pięciodniowym tygodniu pracy. W Polsce nie zostały jeszcze wdrożone przepisy Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2041 z dnia 19 października 2022 r. w sprawie adekwatnych wynagrodzeń minimalnych w Unii Europejskiej.

Zasady obliczania wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu opisujemy w podrozdziale „Zasady wynagradzania zarządzających” w części poświęconej łaadowi korporacyjnemu.



¹⁴ Definicja znajduje się w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. 2023, poz. 1667).

WSKAŹNIKI SZKOLEŃ I ROZWOJU UMIEJĘTNOŚCI

[GRI 3-3, 404-2, 404-3] Staramy się, by nasze spółki były atrakcyjnym miejscem pracy, a nasi pracownicy rozwijali się na każdym etapie kariery.

Raz do roku jakość pracy osób zatrudnionych w spółkach Grupy jest oceniana w procesie rocznej oceny okresowej. Analiza przeprowadzana jest w oparciu o kryteria znane pracownikowi i jego przełożonemu. W ocenę może być również zaangażowany Dział

HR. Rozmowy roczne przeprowadzane są w sposób pozwalający na zbudowanie związku pomiędzy efektywnością poszczególnych pracowników, a ich potencjałem rozwojowym. Wnioski z ocen są wykorzystywane w tworzeniu planu szkoleń i rozwoju, dalszym planowaniu ścieżek kariery oraz realizacji celów biznesowych. 100% naszych pracowników (na każdym poziomie) podlega regularnym przeglądom wyników i rozwoju kariery.

ŚREDNIA LICZBA GODZIN SZKOLEŃ NA PRACOWNIKA*

	2023			2022		
	Kobiety	Mężczyźni	Łącznie	Kobiety	Mężczyźni	Łącznie
Poziom operacyjny	22	20	42	n/d	n/d	n/d
Poziom menadżerski	15	14	29	n/d	n/d	n/d
Wyższa kadra zarządzająca	12	21	33	n/d	n/d	n/d
Ogółem	49	55	104	n/d	n/d	n/d

* dotyczy wyłącznie szkoleń zewnętrznych



BEZPIECZEŃSTWO I HIGIENA PRACY

[GRI 3-3, 403-1, 403-2, 403-4, 403-5, 403-7, 403-8, 403-9, 403-10, GPW S-D1] W 2023 r. Zarządy spółek Grupy Kapitałowej Dom Development przyjęły Politykę Bezpieczeństwa i Higieny Pracy i Ochrony Środowiska.

Celami polityki w zakresie BHP są:

- Identyfikacja i minimalizacja ryzyka obrażeń ciała i zdrowia wszystkich osób, na które ma wpływ działalność Grupy, w tym naszych 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 naszych pracowników.
- Zapewnienie, że zobowiązania prawne Grupy i jej pracowników są przestrzegane.
- Osiągnięcie pełnej zgodności w Grupie w zakresie realizowanych standardów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska do roku 2030.

Aby osiągnąć założone cele, w zakresie BHP spółki Grupy pracują obecnie nad sformalizowaniem, standaryzowaniem i ujednoliceniem zasad BHP. Polityka BHP i jej wytyczne są stosowane w formie konkretnych klauzul w umowach, w szczególności w umowach ramowych, które wiążą Grupę z jej partnerami w perspektywie długoterminowej. Zasady będą określone dla wszystkich naszych budów.

Dział BHP odgrywa w Grupie ważną rolę, ponieważ bezpieczeństwo jest i będzie dla nas priorytetem. Dział dba także o zarządzanie ryzykiem na budowach i przeprowadza bieżące kontrole. Dążymy do ciągłego doskonalenia i zawsze aktywnie poszukujemy informacji zwrotnych od naszych pracowników. W ten sposób uczymy się na doświadczeniach i eliminujemy ryzyko.

Oprócz tego podejmujemy działania, takie jak:

- Spotkanie 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;



” Ze względu na charakter działalności biznesowej, zagwarantowanie optymalnego bezpieczeństwa pracownikom i personelowi zewnętrznemu pracującemu przy projektach w całej Grupie jest kluczową kwestią przede wszystkim dla spółek generalnych wykonawców, tj. Dom Construction i Euro Styl Construction. Osiągnięcie zerowej liczby wypadków śmiertelnych jest dla nas priorytetem w tym obszarze. Cel ten odnosi się do wszystkich osób – pracowników, personelu tymczasowego lub podwykonawców – pracujących na terenie naszych inwestycji.

Joanna Stępnik, Dyrektor Działu BHP



- Alerty 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;
- Inspekcje/kontrole w miejscu pracy: co najmniej raz w tygodniu przeprowadzane są kontrole stanu BHP na budowach. Przeprowadzają je specjaliści BHP. Konkretnie obszary robocze są sprawdzane pod kątem bezpieczeństwa, zdrowia i aspektów środowiskowych. Sprawdzane jest nie tylko bezpieczeństwo techniczne, ale także zachowania ludzkie 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: program obserwacji obejmuje okresowe obserwacje prowadzone przez Dział BHP mające na celu identyfikację nieprawidłowości w obszarze BHP. Obserwacje są następnie omawiane bezpośrednio z zainteresowanymi pracownikami. Wyniki są okresowo analizowane, a analiza ta prowadzi do wdrożenia programu poprawy.

Do zgłaszania sytuacji ryzyka, zdarzeń potencjalnie wypadkowych i wypadków wykorzystujemy w Dom Construction aplikację do zarządzania BHP – e-BHP. Analizujemy wszystkie zdarzenia, a wyniki ich analiz są następnie wykorzystywane do ulepszania programów prewencyjnych dla podobnych zagrożeń.

Aby osiągnąć cel minimalizacji liczby wypadków i wspierania kultury bezpieczeństwa, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. kładzie szczególny nacisk na szkolenia. W 2023 roku przeprowadziliśmy kampanię informacyjną poświęconą rusztowaniom – zasadom ich bezpiecznego montażu i demontażu oraz właściwej eksploatacji. Zorganizowaliśmy również szkolenie z wykorzystaniem techniki VR dotyczące przeglądu rusztowań elewacyjnych mające na celu wzmocnienie kompetencji kadry w zakresie ich bezpiecznej eksploatacji. Wprowadziliśmy także cykl komunikacji pt. „Środa z dobrą praktyką”. Co najmniej dwa razy w miesiącu pracownicy naszych budow otrzymują wiadomości wskazujące dobre przykłady działań, które mają inspirować innych oraz szerzyć wiedzę i pomysły na zwiększenie bezpieczeństwa na budowach.

W 2023 r. tak, jak w poprzednich latach, kontynuowane były comiesięczne **spotkania on-line z pracownikami Dom Construction, prowadzone przez specjalistów BHP w formie webinarów**. Tematyka szkoleń dotyczyła m.in.:

- środków ochrony zbiorowej i indywidualnej przy pracach konstrukcyjnych,
- prac dekarских
- zasad BHP przy betonowaniu
- szalunków i deskowania
- ochrony środowiska
- zdarzeń na budowach
- rusztowań elewacyjnych
- żurawi budowlanych.

Wszyscy pracownicy Grupy Kapitałowej 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.

Ponadto, pracownicy w zależności od potrzeb bieżących, kierowani są przez Dział BHP również na szkolenia branżowe i specjalistyczne. W 2023 roku kadra miała możliwość wzięcia udziału, m.in.:

- w szkoleniu dla koordynatorów transportu pionowego;
- w szkoleniu z bezpiecznej organizacji prac na wysokości;
- w szkoleniu dla osób kierujących ruchem drogowym;
- w szkoleniu z pierwszej pomocy przedmedycznej oraz ewakuacji i działań ppoż.,
- w szkoleniu poświęconym tematyce ESG.

Wszyscy pracownicy spółek z Grupy (tj. 642 osoby) objęci są systemem zarządzania BHP, który oparty jest na wymogach prawnych. W Warszawie, Krakowie i Wrocławiu systemem objęci są również pracownicy naszych podwykonawców pracujący na budowach.

System BHP obowiązujący w spółkach Grupy nie został poddany audytowi wewnętrznemu i/lub audytowi lub certyfikacji przed podmiotem zewnętrznym.

KWOTA PRZEZNACZONA NA BHP (TYS. ZŁ)

2022	1 714,4
2023	2 890,9





Przy skrajnie niesprzyjających warunkach pogodowych wdrażana jest zmiana w harmonogramie pracy i obniżenie ekspozycji pracowników na szkodliwe warunki atmosferyczne.



Wyznaczamy bezpieczne ciągi komunikacyjne, znakujemy lokalizacje na placu budowy i dążymy do rozdzielenia ciągów komunikacji pieszej od kołowej, zwiększającym tym samym bezpieczeństwo pieszych.

Stopniowo wyposażamy nasze budowy w stacje pogodowe umożliwiające śledzenie zmian warunków atmosferycznych.



Stosujemy w pełni systemowe zabezpieczenia zbiorowe krawędzi (systemowe bariery / panele siatkowe ochronne stanowiące zabezpieczenie przed upadkiem ze stropów, dachów, biegów schodowych, szachtów windowych, wykopów), systemowe drabiny dostępowe z poręczami lub systemowe schodnie oraz jeśli istnieje taka konieczność - stosujemy daszki ochronne i/lub siatki wyłapujące spadające elementy (siatki typu T).

Podczas panujących zarówno niskich, jak i bardzo wysokich temperatur realizuje się tryb zmianowy, dzieląc poszczególne ekipy robotników na grupy, które wymieniają się kilkukrotnie w ciągu dnia, ograniczając wykonywanie niektórych robót w nasłonecznionych strefach, w których prawdopodobieństwo wystąpienia pogorszenia stanu zdrowia ze względu na temperaturę otoczenia jest wysokie.



Każda budowa posiada sprzęt do pierwszej pomocy przedmedycznej i przeszkoloną w tym zakresie kadrę – automatyczny defibrylator (AED), doskonale wyposażona torba medyczna, mniejsze apteczki przemysłowe pierwszej pomocy.



Podwójnie zabezpieczamy szachty windowe, które są miejscami wyjątkowo niebezpiecznymi – minimum jedno z dwóch zabezpieczeń jest systemowe.



Organizowana jest dedykowana infrastruktura kontenerowa, gdzie pracownicy fizyczni mogą regularnie się ogrzać lub ochłodzić.



W każdym biurze budowy we Wrocławiu mamy zamontowane dystrybutory z filtrem wody, co pozwala na ograniczenie zużycia plastiku.



LICZBA POTWIERDZONYCH CHOROÓB ZAWODOWYCH*

	2023	2022
Liczba potwierdzonych chorób zawodowych	0	0

* rozumianych zgodnie z art. 235 Kodeksu Pracy i dotyczących pracowników spółek Grupy Kapitałowej Dom Development

WYPADKI PRZY PRACY

Pracownicy	2023	2022
Ogólna liczba wypadków (poszkodowanych), w tym:	1	2
powodujący czasową niezdolność do pracy	1	2
ciężkich	0	0
śmiertelnych	0	0
zbiorowych	0	0
Liczba dni straconych	brak danych	brak danych
Wskaźnik częstości poszkodowanych w wypadkach ogółem (na 1000 zatrudnionych)	3,40 ¹⁵	7,60 ¹⁵
Wskaźnik częstości poszkodowanych w wypadkach ciężkich i śmiertelnych (na 1000 zatrudnionych)	0,00	0,00
Pracownicy innych podmiotów (podwykonawców), pracujący na terenie zakładów		
Ogólna liczba wypadków (poszkodowanych), w tym:	15	6
powodujący czasową niezdolność do pracy	15	6
ciężkich	1	0
śmiertelnych	0	0
zbiorowych	0	0
Liczba dni straconych	brak danych	brak danych
Wskaźnik częstości poszkodowanych w wypadkach ogółem (na 1000 zatrudnionych)	5,92 ¹⁶	0,42 ¹⁶
Wskaźnik częstości poszkodowanych w wypadkach ciężkich i śmiertelnych (na 1000 zatrudnionych)	0,39	0,00

W ciągu ostatnich 3 lat poczyniliśmy postępy we wskaźnikach bezpieczeństwa kadry własnej. Od 2021 r. wskaźnik częstości wypadków spadł o prawie 30% mimo zwiększenia skali działalności i związanego z tym zwiększenia składu osobowego. Różnica między wskaźnikami częstotliwości wypadków w miejscu pracy pracowników własnych i pracowników podwykonawców odzwierciedla różnice w wykonywanych zadaniach, świadomości bezpieczeństwa oraz wiedzy technicznej i doświadczeniu.

¹⁵ Zatrudnienie w Dom Construction Sp. z o.o. na koniec 31.12.2023 r. wynosiło 245 osób.

¹⁶ W obliczeniu wskaźnika uwzględniono średnią ilość zatrudnionych pracowników podwykonawców na budowach w całej Grupie Kapitałowej.

WSKAŹNIKI RÓWNOWAGI MIĘDZY ŻYCIEM ZAWODOWYM A PRYWATNYM

[GRI 3-3, 401-3] Pracownicy-rodzice zatrudnieni w spółkach Grupy, zgodnie z Kodeksem Pracy, mają prawo do:

- urlopu macierzyńskiego (przysługuje każdej pracownicy, która urodziła dziecko bez względu na rodzaj umowy),
- urlopu ojcowskiego (jest wyłącznym i samodzielnym prawem ojca, niezależnym od uprawnień matki dziecka),
- urlopu rodzicielskiego (przysługuje rodzicom dziecka w celu sprawowania opieki nad dzieckiem),
- urlopu wychowawczego (przysługuje rodzicowi zatrudnionemu co najmniej 6 miesięcy w celu sprawowania osobistej opieki nad dzieckiem),
- urlopu adopcyjnego (udzielany na warunkach urlopu macierzyńskiego pracownikowi),
- urlopu z tytułu opieki nad dzieckiem.

Rodzice dzieci, które nie skończyły 8 roku życia, mogą także skorzystać z możliwości elastycznej organizacji pracy rozumianej jako:

- praca zdalna,
- indywidualny rozkład czasu pracy,
- przerywany czas pracy,
- ruchomy czas pracy,
- system skróconego tygodnia pracy,
- obniżenie wymiaru czasu pracy.

Pracownicy mają także prawo do skorzystania z urlopu opiekuńczego w celu zapewnienia osobistej opieki lub wsparcia osobie będącej członkiem rodziny (syn, córka, matka, ojciec, małżonek) lub zamieszkującej w tym samym gospodarstwie domowym, która wymaga opieki z powodów medycznych.

Każdemu pracownikowi przysługuje także urlop z powodu działania siły wyższej, co oznacza dodatkowe 2 dni lub 16 godzin wolnego od pracy.

URLOPY MACIERZYŃSKIE / OJCOWSKIE I RODZIELSKIE

	2023			2022		
	Kobiety	Mężczyźni	Suma	Kobiety	Mężczyźni	Suma
Liczba pracowników uprawnionych* do urlopu macierzyńskiego/ojcowskiego	38	18	56	35	33	68
Liczba pracowników, którzy skorzystali z urlopu macierzyńskiego/ojcowskiego	38	18	56	35	33	68

* Pracownicy uprawnieni do urlopu rodzicielskiego to ci, którzy są objęci przepisami krajowymi i umowami, które zawierają uprawnienia do urlopu rodzicielskiego i przedsiębiorstwo jest świadome tych uprawnień.

WSKAŹNIKI WYNAGRODZEŃ

[GRI 405-2, GPW S-P5] Staramy się stale monitorować i przeciwdziałać luce płacowej¹⁷. Wynagrodzenia kobiet na poziomie operacyjnym i wyższej kadry zarządzającej w Grupie wykazują pozytywny trend związany ze zmniejszeniem różnicy wynagrodzeń. Występujące aktualnie różnice w wynagrodzeniu kobiet na poziomie menadżerskim wynikają ze struktury zatrudnienia i faktu, że obszary zidentyfikowane jako ważne dla działalności Grupy są obecnie kierowane przez mężczyzn. Wynagrodzenia rynkowe w tych obszarach są relatywnie wyższe.

W związku z celem wskazanym w Strategii ESG DOM 2030, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. zobowiązuje się do wyliczania luki płacowej zgodnie z nowymi wytycznymi wskazanymi w Dyrektywie w sprawie sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju i wskazania działań minimalizujących różnice wynagrodzeń.

STOSUNEK PRZECIĘTNEGO WYNAGRODZENIA KOBIETY DO WYNAGRODZENIA MĘŻCZYZNY W DANEJ KATEGORII

Poziom zarządzania	2023	2022
wyższa kadra zarządzająca	36%	43%
poziom menadżerski	14%	14%
poziom operacyjny	10%	21%



¹⁷ Luka płacowa obliczana jest z uwzględnieniem (poza wynagrodzeniem podstawowym) wynagrodzenia zmiennego: premii, nagród, prowizji, dodatków.

INCYDENTY I SKARGI ORAZ POWAŻNE WPŁYWY I INCYDENTY W ZAKRESIE PRAW CZŁOWIEKA

[GRI 2-26, 3-3, 406-1] Zgodnie z przyjętą w 2022 roku Polityką Różnorodności spółki Grupy nie tolerują zachowań dyskryminujących ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne, narodowość, religię, niepełnosprawność, wiek czy orientację seksualną.

Wdrożona wewnętrznie Procedura Zgłaszania Nadużyć i Ochrony Sygnalistów pozwala na anonimowe zgłoszenia wszelkich nieprawidłowości w Spółce.

Określa ona kto jest tzw. sygnalistą i jak się nim staje, pozostawiając jednak otwartym katalog zgłaszanych nieprawidłowości. Zgodnie z przyjętym rozwiązaniem zgłoszenia mogą zostać dokonane z wykorzystaniem wewnętrznych lub zewnętrznych kanałów, w tym zapewniających anonimowość. Do pierwszych zaliczają się skrzynki e-mail (etyka@domd.pl oraz etykaES@eu-rostyl.com.pl), oraz informacja przekazana telefonicznie lub osobiście. Zewnętrzne kanały zgłaszania naruszeń zapewniają możliwość złożenia zawiadomienia bez udziału spółki (e-mail, telefon) za pośrednictwem specjalistycznej kancelarii zewnętrznej, specjalizującej się w dziedzinie bezpieczeństwa, lub w sposób anonimowy za pośrednictwem dedykowanego formularza do przyjmowania zgłoszeń o nieprawidłowościach. Podejrzenia mogą również zostać przekazane jawnie bezpośredniemu przełożonemu, z zachowaniem ścieżki służbowej, a w szczególnych przypadkach bezpośrednio Prezesowi Zarządu lub Radzie Nadzorczej. Do dyspozycji pracowników w każdej sytuacji pozostaje również Dyrektor ds. Compliance Grupy Dom Development, dążący do ujednolicania standardów zgodnościowych i etycznych w Grupie.

Każda informacja, niezależnie od sposobu jej przekazania, inicjuje wewnętrzne postępowanie wyjaśniające. Dokonanie zgłoszenia w dobrej wierze wyklucza podejmowanie jakichkolwiek działań odwetowych. Nie podejmujemy też jakichkolwiek działań mających na celu ustalenie personaliów osoby, która dokonała zgłoszenia anonimowo. W przypadku dokonania oficjalnego zgłoszenia drogą służbową, zapewniamy udzielenie stosownego wsparcia, jak również ochronę tożsamości osobie, która dokonała zgłoszenia.

[GRI 2-27] W 2023 r. nie odnotowano żadnych incydentów związanych z naruszeniem praw człowieka (w tym nękania)¹⁸. Nie zasądzono żadnych grzywien oraz sankcji wymierzonych w spółki Grupy w zakresie naruszeń praw człowieka.

¹⁸ Incydentów związanych z naruszeniem praw człowieka nie odnotowuje się, jeśli:

- incydent został rozwiązany, sprawa została zakończona lub przedsiębiorstwo nie wymaga dalszych działań;
- działania zaradcze są skierowane do domniemanego sprawcy molestowania i domniemanej ofiary.

ZAANGAŻOWANIE SPOŁECZNE

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. angażuje się w projekty społeczne w aglomeracjach, na obszarze których prowadzi działalność. Działamy lokalnie na rzecz poprawy jakości życia oraz integracji lokalnych społeczności, a także wspieramy osoby dotknięte wojną w Ukrainie.

W 2023 r. nasza działalność koncentrowała się w dalszym ciągu na poniższych filarach:

1. Zagospodarowania przestrzennego i infrastruktury miejskiej
2. Wsparcia artystów oraz wprowadzania sztuki do przestrzeni publicznej
3. Promowania aktywności fizycznej i zdrowego stylu życia
4. Pomocy potrzebującym

WYDATKI GRUPY DOM DEVELOPMENT NA DZIAŁALNOŚĆ DOBROCZYNNA (TYS. ZŁ)

	2023	2022	2021
Organizacje społeczne	1 011	987	621
Instytucje charytatywne	4 992**	1 244*	72
Sport	-	23	110
Kultura i sztuka	2 265	1,6	52
Darowizny łącznie	8 269	2 256	855

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

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



PRZESTRZEŃ DLA LOKALNYCH SPOŁECZNOŚCI

[GRI 2-25, 3-3, 201-1] Budując nowe osiedla, staramy się tworzyć wartość dodaną dla wszystkich okolicznych mieszkańców.

We Wrocławiu nawiązaliśmy współpracę z maślickim Centrum Aktywności Lokalnej i sfinansowaliśmy zakup wyposażenia kuchni w ich siedzibie. Doposażona kuchnia świetnie spełnia swoją funkcję podczas spotkań seniorów i dzieci, które odbywają się w centrum, a także w trakcie wydarzeń promujących zdrową żywność lub warsztatów kulinarnych prowadzonych zgodnie z ideą zero-waste.

Na Maślicach zrealizowaliśmy również rewitalizację zagospodarowania terenu przy budynku Zarządu Zastobu Komunalnego. W ramach prac wykonaliśmy nowe ogrodzenie panelowe działki wraz z bramą wjazdową oraz furtką i wykonaniem dojścia do budynku chodnikiem z kostki brukowej. Powstało zorganizowane miejsce gromadzenia odpadów umożliwiające bezpieczny dostęp lokatorom oraz służbom komunalnym. Teren został zazieleniony, powstały też wyznaczone miejsca do parkowania samochodów.

Odpowiadając na potrzeby i apel Rady Osiedla Nowy Dwór i mieszkańców budynków zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie naszych osiedli (Nowodworska 43 i Chociebuska 11) wyremontowaliśmy elewację budynku przylegającego do naszej inwestycji i zbudowaliśmy nową wiatę śmietnikową.

W obecnie realizowanym etapie Osiedla Komedy stworzyliśmy klub dla mieszkańców. Składa się on z wielofunkcyjnej sali z miejscami co-workingowymi do pracy, toaletą i aneksem kuchennym oraz z powierzchniami przeznaczoną do zabawy dla dzieci.

W Krakowie przyczyniliśmy się do stworzenia ogólnodostępnych terenów zielonych i rewitalizacji tych już istniejących poprzez nasadzenia drzew przy ul. Estońskiej i nasadzenia mikrolasu w rejonie ul. Jabłonkowskiej w pobliżu przedszkola samorządowego nr 38.

W Trójmieście, we współpracy z władzami miasta, stworzyliśmy pierwszą ogólnodostępną strefę rekreacji w Rumi na Błoniach Janowskich. W otoczonej roślinnością strefie rekreacyjnej o powierzchni 5 tys. m²



znajduje się między innymi: boisko do siatkówki plażowej, strefa zabaw, urządzenia do street workoutu oraz miejsce na ognisko. Umożliwi ona liczne aktywności mieszkańcom całego miasta.

We współpracy z firmą Torus, zrealizowaliśmy przebudowę i rewaloryzację odcinka ulicy Doki w Gdańsku. Celem była rekonstrukcja historycznego układu fragmentu stocznioowych ulic, a także przywrócenie elementów, które w przeszłości współtworzyły tę przestrzeń. Całe przedsięwzięcie zrealizowane zostało w oparciu o wytyczne Narodowego Instytutu Dzie-

dzictwa i Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także dokumentację zdjęciową i makietę terenu stoczni znajdującą się w historycznej Sali BHP.

Wspieramy także lokalne inicjatywy miejskie mające na celu integrację mieszkańców. Po raz kolejny w Warszawie pomagaliśmy przy organizacji wydarzeń organizowanych przez Urząd Dzielnicy Bielany: „Bieleńskie Granie”, „Bieleńskie Wianki” czy „Witaj Lato na Bieleńskich” oraz Urząd Dzielnicy Ursynów: „Dni Ursynowa”.



DOCENIAMY SZTUKĘ I ARTYSTÓW

Znakiem rozpoznawczym wielu naszych inwestycji są wkomponowane w ich architekturę dzieła sztuki. Od murali, przez rzeźby aż po neony – wspieramy polskich artystów, wzbogacając jednocześnie jakość i estetykę przestrzeni publicznej. Podejmujemy współpracę z artystami przy większości realizowanych inwestycji. Nie ograniczamy się tylko do terenu naszych osiedli – wspieramy także inicjatywy publiczne, takie jak mural Zbigniewa Ścibor-Rylskiego ps. Motyl, który powstał z inicjatywy Fundacji Pamięci o Bohaterach Powstania Warszawskiego i został odsłonięty w przededniu 79. rocznicy wybuchu Powstania Warszawskiego u zbiegu ulic Miłej i al. Jana Pawła II na warszawskiej Woli.

By więcej i częściej pracować z młodymi i zdolnymi studentami, zorganizowaliśmy lokalny konkurs dla studentów na projekt wnętrza części wspólnych inwestycji przy ul. Krakowskiej we Wrocławiu. Koncepcja powinna przewidywać wykreowanie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla mieszkańców. Ma też uwzględniać uwarunkowania funkcjonalne, takie jak uniwersalność przestrzeni do codziennego użytkowania i odporność na „zużycie”, zarówno estetyczne, jak i materiałowe.



DZIELIMY SIĘ WIEDZĄ

W 2023 r. w celu realizacji założeń naszych lokalnych Strategii CSR, nawiązaliśmy współpracę z Uniwersytetem Ekonomicznym we Wrocławiu. Dwóch naszych pracowników podzieliło się swoją wiedzą i doświadczeniem ze studentami II stopnia na kierunku „Projekty w gospodarce przestrzennej”. Studenci wysłuchali wykładów dotyczących procesu przygotowania projektów deweloperskich i zarządzania potrzebami klientów. Od lat współorganizujemy także z Uniwersytetem Gdańskim (dalej: UG) studia podyplomowe z zakresu zarządzania nieruchomościami i projektami deweloperskimi. Przekazujemy praktyczną wiedzę i dzielimy się doświadczeniami zgromadzonymi podczas wieloletniej działalności.

W ramach współpracy z Wydziałem Zarządzania UG Euro Styl zorganizował dla studentów wykład terenowy w formie spaceru po inwestycji Montownia w Gdańsku. Spotkanie było częścią kursu „A sustainable city – investment, innovation and circular economy – experience and expectations”. Zaprezentowaliśmy Montownię jako dobry przykład rewitalizacji obiektów typu brownfield ze szczególnym uwzględnieniem prac zgodnych z założeniami gospodarki o obiegu zamkniętym oraz prezentacją modelu współpracy z lokalnymi artystami.



WSPIERAMY PASJĘ DO SPORTU

Aktywnie wspomagamy lokalne inicjatywy sportowe, zwłaszcza te związane z promowaniem zdrowego stylu życia. Po raz kolejny, w 2023 r. Dom Development S.A. udzielił wsparcia finansowego organizatorom XIV Mistrzostw Polski i Mistrzostw Świata Dzieci z Domów Dziecka w piłce nożnej. Ponadto, współfinansowaliśmy kolejną edycję Biegu Chomiczówki – cyklicznego wydarzenia, odbywającego się na warszawskich Bielanach. Euro Styl S.A. od lat sponsoruje lokalne kluby sportowe w Rumie: MKS Orkan Rumia i RC Arka Rumia. Aktywnie wspieramy również codzienną działalność lokalnego klubu squashowego TPoint. Wsparcie sponsorskie otrzymał od nas także jeden z obiecujących i zajmujących wysoką pozycję w ogólnopolskich rankingach zawodnik zespołu Hedonia Squash Polska.

W działaniach propagujących zdrowy styl życia po raz kolejny wspieramy seniorów i akcję „Aktywny senior”. Działanie realizowane jest od 2018 roku, we współpracy z przedstawicielami Rumskiej Rady Seniorów oraz lokalną siłownią CityGYM. Przedsięwzięcie skierowane jest do mieszkańców miasta w wieku 60+. Dzięki naszemu wsparciu, każdy senior może nie tylko ćwiczyć pod okiem instruktora, ale również korzystać z całej oferty klubu.

Dom Development Wrocław Sp. z o.o. także wspomaga akcje związane z aktywnością fizyczną mieszkańców Wrocławia. Należy do nich inicjatywa „Rowerowy Maj”, która zachęca uczniów i przedszkolaki do zdrowego stylu życia. Dzięki nam ponad 170 dzieci wzięło udział w warsztatach „Poznaj rzekę” realizowanych przez Odra Centrum. Finansowo pomagaliśmy także w organizacji Biegu Rodzinnego, którego organizatorem było Radio Wrocław.

Pracownicy spółek Grupy jak co roku wzięli udział w Poland Business Run. Dom Development Kraków był sponsorem głównym tegorocznego biegu. Dzięki tej edycji biegu pomoc otrzymało blisko 100 beneficjentów Fundacji.

Dom Development Kraków był także sponsorem pikniku sportowego połączonego z turniejem piłkarskim, zorganizowanego przez Klub Sportowy Orzeł Piaski Wielkie. W wydarzeniu wzięły udział wszystkie roczniki dzieci trenujących w klubie. Ufundowaliśmy reprezentacyjne stroje meczowe dla drużyny oraz zakup sprzętu sportowego.

Nasz wkład we wsparcie pasji do sportu potwierdza także remont sali gimnastycznej na warszawskich Bielanach. Zaangażowanie finansowe wyniosło 1,35 mln zł.



POMAGAMY POTRZEBUJĄCYM

Staramy się od lat angażować w działania adresowane do najbardziej potrzebujących, w szczególności osób pozostających w kryzysie bezdomności. Tocząca się wojna w Ukrainie sprawiła, że tysiące uchodźców zaczęło szukać bezpiecznego schronienia w naszym kraju. By wspierać osoby poszukujące schronienia przed wojną w Ukrainie, Dom Development Kraków podjął współpracę z Urzędem Miasta Kraków i Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w zakresie stworzenia placówki opiekuńczo-wychowawczej dla dzieci z Ukrainy. Zakres prac obejmował remont pomieszczeń, dostosowanie nieruchomości do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych. Placówka jest obecnie nowym domem dla 14 dzieci z objętej wojną Ukrainy. Ponadto pracownicy Spółki w ramach wolontariatu wykonali prace porządkowe - pielęgnacyjne i nasadzili zieleń w otaczającym dom ogrodzie. Wartość wykonanych prac to ponad 1 mln złotych.

Nasze wsparcie dla Ukraińców nie ogranicza się jednak tylko do zaangażowania w projekty realizowane w Polsce. W 2023 r. zdecydowaliśmy się wziąć udział w przedsięwzięciu skierowanym do osób, które musiały opuścić swoje domy ze względu na wojnę, ale chciały pozostać we własnym kraju. Dom Development S.A. sfinansował przebudowę wielorodzinnego budynku w Irpieniu na Ukrainie. Zamieszka w nim 19 rodzin – mieszkańców miasta i uchodźców wewnętrznych,

którzy w wyniku wojny stracili swoje domy. Projekt realizowali wykonawcy z Ukrainy, a specjaliści z Dom Development zdalnie kontrolowali postęp prac. Firma przeznaczyła na przebudowę i wyposażenie obiektu 2,5 mln zł. Wyremontowanych zostało 19 mieszkań 30- i 35-metrowych, każde z kuchnią i łazienką. Ważne było dla nas zapewnienie wysokich standardów zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego. Zaaranżowaliśmy również część wspólną dla mieszkańców – bibliotekę i plac zabaw dla dzieci.



”Warto pracować na rzecz odbudowy Ukrainy przede wszystkim ze względów humanitarnych, choć ze względów biznesowych jest to szansa dla wielu polskich przedsiębiorstw. Dom Development nie planuje podjęcia działań komercyjnych w Ukrainie, natomiast nadal będziemy się angażowali w pomoc humanitarną na rzecz Ukraińców i wspierali projekty mieszkaniowe, bo w tym się specjalizujemy. Mieszkańcy domu w Irpieniu – 53 osoby z różnych części kraju – odebrali już klucze do swoich domów. Byliśmy niezwykle dumni i wzruszeni, widząc ich wielką radość. Do podobnej pomocy zachęcamy również inne firmy z Polski.

Leszek Stankiewicz, Wiceprezes Zarządu Grupy Dom Development

RELACJE Z KLIENTAMI



JESTEŚMY FAIR

Nasze podejście do produktu, klientów i społeczności lokalnych wskazane jest w Programie „Jesteśmy Fair”

Odpowiedzialność za produkt

Nasze projekty cechuje wysoka jakość, uwzględniająca przyjazne otoczenie inwestycji, dostęp do pełnej infrastruktury miejskiej, atrakcyjną aranżację przestrzeni wspólnych, klasę materiałów oraz funkcjonalność i komfort akustyczny mieszkań. Dbamy również o efektywność energetyczną, przyczyniając się do obniżenia kosztów użytkowania oraz ochrony środowiska naturalnego.

Odpowiedzialność za relacje

We współpracy z naszymi partnerami opieramy się na wzajemnym zaufaniu. Osiągamy je poprzez transparentne działania i komunikację oraz dążenie do budowania długoterminowych relacji z kontrahentami. Dbamy również o tworzenie przyjaznej atmosfery pracy i zapewnienie pracownikom Grupy wszelkich niezbędnych zasobów oraz możliwości rozwoju.

Odpowiedzialność za lokalną społeczność

Specyfika działalności deweloperskiej nierozzerwalnie wiąże się z wpływem na kształtowanie miast i jakości życia ich mieszkańców. Czujemy się współodpowiedzialni za otoczenie naszych inwestycji, więc wspieramy lokalne inicjatywy, które je kreują oraz współpracujemy z miejscowymi dostawcami i podwykonawcami. Tworzymy w pełni funkcjonalne miejsca do zamieszkania, sprzyjające integracji społecznej i budowie relacji sąsiedzkich, a także ogólnodostępną infrastrukturę dla mieszkańców miast.

Ogromna większość klientów Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. to klienci indywidualni, z którymi spółki budują długoterminowe partnerstwa, dążąc do rozwijania relacji opartych na zaufaniu.

Prowadzimy także dialog z kluczowymi podmiotami lokalnymi, w tym urzędnikami, władzami lokalnymi czy stowarzyszeniami, a także osobami mieszkającymi w pobliżu naszych inwestycji, które dostarczają wielu cennych spostrzeżeń na temat planowanych założeń.

Jako odpowiedzialny i godny zaufania deweloper wspieramy nabywców na każdym z etapów zakupu mieszkania. Zdajemy sobie sprawę, jak ważna jest to decyzja. Przykładamy bardzo dużą wagę do kompleksowej ob-

sługi klientów oraz zapewnienia wszechstronnej i wyczerpującej informacji na temat oferty. Nasi pracownicy są cyklicznie szkoleni zarówno w zakresie komunikacji, jak i produktów, które oferujemy.

Oprócz ambicji budowania i utrzymywania silnych i trwałych relacji z naszymi interesariuszami, spółki Grupy starają się również przewidywać potrzeby i oczekiwania klientów. Robimy to poprzez opracowywanie rozwiązań promujących bezpieczeństwo użytkowników, mierzenie ich zadowolenia, zwracanie uwagi na ich obawy i dostarczanie im lepszych informacji.

Staramy się elastycznie odpowiadać na potrzeby naszych klientów, dlatego strukturę mieszkań w obrębie danej inwestycji dostosowujemy do aktualnych oczekiwań rynku. W ramach Grupy Dom Development oferujemy możliwość adaptacji lokalu poprzez dokonanie zmian lokatorskich w uzgodnieniu z naszymi architektami i projektantami, a także możliwość wykończenia mieszkania pod klucz z wykorzystaniem szerokiej gamy pakietów wykończeniowych.

W celu zapewnienia jak najlepszej obsługi i komfortu, od ponad 10 lat w Grupie Dom Development świadczone są usługi w zakresie wyboru najlepszego sposobu finansowania zakupu mieszkania. Od 2017 r. istnieje spółka Dom Development Kredyty, która jest znaczącym podmiotem na rynku pośredników kredytu hipotecznego – współpracujemy z kilkunastoma bankami, dzięki czemu możemy oferować naszym klientom preferencyjne warunki finansowania zakupu nieruchomości we wszystkich miastach, w których realizujemy inwestycje.

Aby współpracować z naszymi klientami, opracowaliśmy technologię, dzięki której mogą być oni na bieżąco z informacjami finansowymi czy postępami prac budowlanych. Interaktywny portal internetowy – Mój DD – to źródło informacji umożliwiające otrzymywanie aktualizacji, dostęp do dokumentów i kontakt z nami na każdym etapie procesu.

W zagadnieniach o indywidualnym i bardziej skomplikowanym charakterze, w których technologia przestaje być pomocna, naszych klientów wspiera Biuro Obsługi Klienta lub jego odpowiedniki w strukturach lokalnych, w którym nasi wyspecjalizowani konsultanci udzielają klientom niezbędnych informacji, przygotowują potrzebne dokumenty oraz udzielają merytorycznych wyjaśnień.

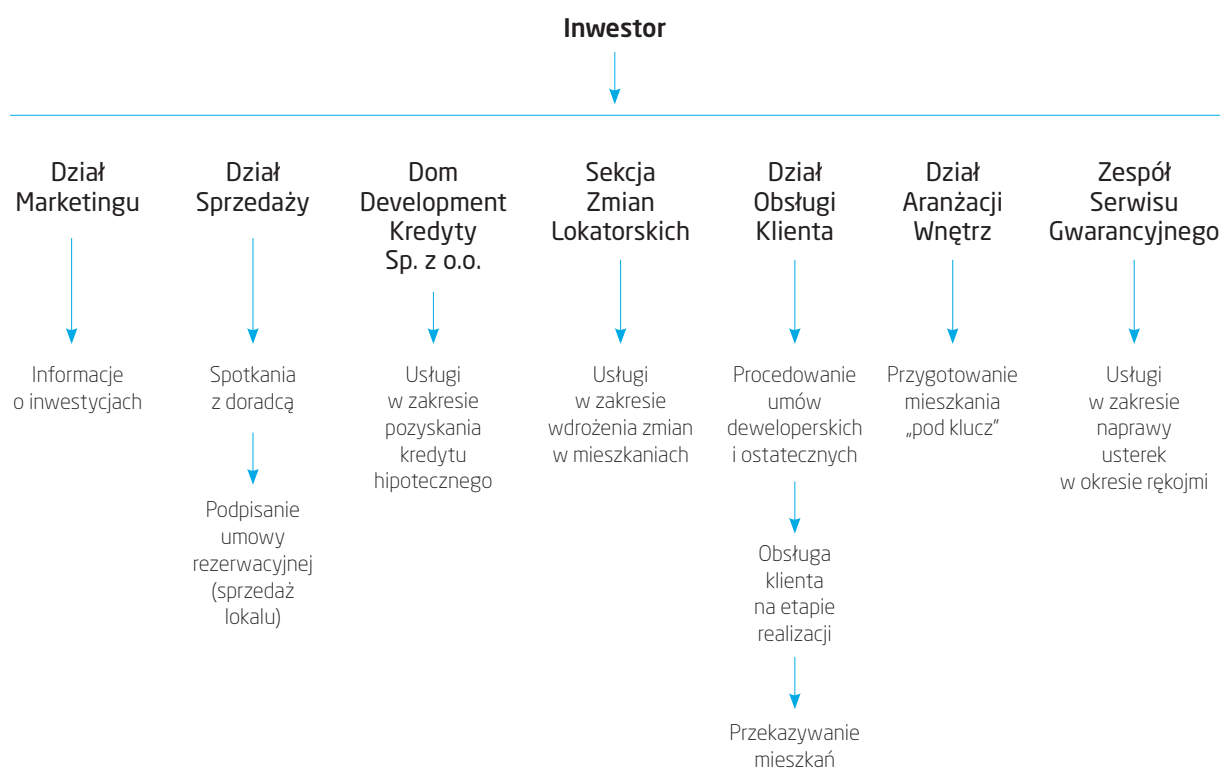
Przez cały etap realizacji inwestycji nad prawidłowością wykonywania zawartych z Klientami umów dbają wyznaczeni koordynatorzy, indywidualnie przypisani do poszczególnych inwestycji. Posiadana przez nich zawsze aktualna wiedza o stanie inwestycji oraz szerokie kompetencje gwarantują wysoki poziom obsługi klienta, także w przypadku szczególnych oczekiwań naszych klientów.

Naszym celem jest osiągnięcie jak najwyższych wyników związanych z zadowoleniem naszych klientów w zakresie jakości i głębokości relacji mierzoną nie tylko wskaźnikami satysfakcji z poszczególnych aspektów obsługi, ale także wskaźnikiem polecenia spółki (NPS). Jako jedyny na polskim rynku deweloper podajemy go do publicznej wiadomości.

W 2023 roku, mimo zwiększenia skali naszej działalności o rynek krakowski, NPS Grupy Dom Development drugi rok z rzędu osiągnął bardzo wysoki poziom 71 pkt. Nie mając możliwości odniesienia się do innych polskich deweloperów, ocenę tę porównać można jedynie do wyników z innych krajów; przykładowo średnia branżowa w Wielkiej Brytanii w 2023 r. to 42 pkt.



PROCESY WSPÓŁPRACY Z KLIENTAMI



STANDARDY OBSŁUGI KLIENTA

[GRI 3-3, 417-1] Doświadczenie klienta związane z jakością obsługi zapewnianą przez spółki z Grupy jest kluczowym czynnikiem sukcesu i główną przewagą konkurencyjną. Spółki z Grupy dotrzymują wysokich standardów, zarówno w aspekcie formalnym związanym z zawieraniem umówami i przekazywanymi klientom informacjami oraz w aspekcie bezpośredniej interakcji z klientem, charakteryzującej się wysoką kulturą komunikacji, szybkością działania, dogodną formą i elastycznością w podejściu do oczekiwań klientów.

Spółki z Grupy zorientowane są na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych klientów, dlatego w sposób szczególny dbają o jakość i rzetelność przekazywanych klientom informacji, w szczególności w następujących kwestiach:

- wielkość/powierzchnia lokalu,
- specyfikacja techniczna nieruchomości (standard konstrukcji i wykończenia lokalu oraz części wspólnych budynku),
- ocena efektywności energetycznej,
- cena nieruchomości,

- dostosowanie do potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
- data zakończenia budowy oraz przeniesienia własności lokalu,
- otoczenie inwestycji,
- koszty, zakres, korzyści związane z dodatkowymi produktami, takimi jak programy wykończeniowe, zmiany aranżacyjne (tzw. zmiany lokatorskie).

[GRI 417-1, 417-2, 417-3] Treść wszelkich materiałów sprzedażowych i marketingowych jest jasna i zgodna z prawdą oraz napisana prostym językiem. Dzięki temu nie odnotowaliśmy incydentów związanych z niewłaściwym komunikowaniem naszej oferty.

Wobec Grupy nie były też prowadzone przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów postępowania antymonopolowe, postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone lub postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Nie została na Grupę nałożona żadna kara przez ww. organ.



Spółki z Grupy dochowują wysokich standardów w odniesieniu do zakresu oraz sposobu przekazywanych klientom informacji w procesie podejmowania decyzji o zakupie lokalu. Zakres przekazywanych informacji, kanały ich dystrybucji oraz forma graficzna wynikają nie tylko z respektowania powszechnie obowiązujących przepisów prawa, ale także z wewnętrznie przyjętych standardów w Grupie. W większości standardowych procesów zakupu lokalu informacje te obejmują:

- prospekt informacyjny zawierający szereg informacji praktycznych, w tym dotyczących: doświadczenia dewelopera, informacji o stanie prawnym nieruchomości, przedsięwzięciu deweloperskim, o istniejącej oraz planowanej zabudowie nieruchomości sąsiednich i ich ewentualnym przeznaczeniu,
- pisemną umowę rezerwacyjną, która może być podpisana także on-line za pośrednictwem podpisów elektronicznych, dostarczanych klientom na zlecenie spółek z grupy,
- adres do korespondencji spółki z Grupy, adresie poczty elektronicznej oraz numerze telefonu, za pomocą których klient może szybko i efektywnie kontaktować się ze spółkami z Grupy,
- szczegółowy opis decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie której realizowane są inwestycje oraz informacje na temat planowanych przyszłych etapów budowy,
- istotne dla użytkownika lokalu uwarunkowania związane z budynkiem i zagospodarowaniem terenu oraz naturalnym ukształtowaniem terenu.



INFORMACJE PRZED ZAWarciEM UMOWY

Początkowy etap procesu sprzedaży obejmuje zawarcie z kupującym umowy rezerwacyjnej oraz przekazanie mu prospektu informacyjnego przygotowanego dla inwestycji mieszkaniowej. Umowy rezerwacyjne zawierane w spółkach z Grupy charakteryzują się przejrzystą treścią, a ich postanowienia realizują najlepiej pojęty interes kupującego. W okresie obowiązywania umowy rezerwacyjnej, nie odstępujemy od niej jednostronnie i nie zawieramy jakiegokolwiek umowy w stosunku do zarezerwowanego lokalu. Tym samym, nasi klienci mają pewność, że w okresie obowiązywania rezerwacji mają czas na podjęcie przemyślanej decyzji o zakupie mieszkania.



UMOWY REZERWACYJNE

Nasze umowy podpisujemy z klientami w biurach sprzedaży w formie pisemnej lub on-line - przy wykorzystaniu nowoczesnych i bezpiecznych narzędzi informatycznych. Wykorzystywana w spółkach z Grupy platforma informatyczna zapewnia naszym klientom przejrzysty interfejs, należyte zabezpieczenia oraz różne formy podpisów elektronicznych, włącznie z podpisem kwalifikowanym, co pozwala na szybkie, komfortowe i bezpieczne zawarcie umowy rezerwacyjnej z każdego miejsca na świecie.

Spółki z Grupy nie pobierają opłat w związku z rezygnacją przez Klienta z zakupu mieszkania i anulowaniem rezerwacji.

Stosowane w spółkach z Grupy umowy deweloperskie charakteryzują się starannością redakcyjną oraz dbałością o klarowne określenie praw i obowiązków obu stron umowy. Każda umowa:

- jest zawierana w języku polskim, w formie aktu notarialnego wymaganego przepisami prawa, a nad prawidłowością jej sporządzenia oraz zawarcia czuwają doświadczeni i wykwalifikowani notariusze,
- pozostaje zgodna z obowiązującymi przepisami prawa, respektuje aktualne rekomendacje oraz wytyczne związane z ochroną praw kupującego,
- zawiera szczegółowe informacje formalno-prawne dotyczące zamierzenia budowlanego oraz nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja,
- precyzuje prawa i obowiązki stron umowy, określa terminy ich wykonania oraz przewiduje określone sankcje za ich niewykonanie,
- zawiera maksymalny termin odbioru lokalu oraz maksymalny termin przeniesienia własności lokalu
- jasno określa okoliczności, w których kupujący może odstąpić od umowy deweloperskiej
- przewiduje środki ochrony kupującego polegające na wpisie do księgi wieczystej roszczeń nabywców o wybudowanie i nabycie lokali mieszkalnych,
- stosuje mieszkaniowe rachunki powiernicze, z których środki wypłacane są deweloperowi dopiero po wnikliwej kontroli banku prowadzącego rachunek powierniczy.

Na każdym etapie realizacji umowy rezerwacyjnej oraz deweloperskiej nasi klienci mogą kierować wszystkie swoje pytania związane z zakupem lokalu do specjalnie w tym celu wyznaczonych koordynatorów inwestycji oraz wyspecjalizowanych działów w każdej ze spółek. Nasz zespół odpowiada na pytania klientów dotyczące realizacji inwestycji, stanu rozliczeń oraz pomaga w przygotowywaniu i dostarcza dokumentację niezbędną na potrzeby uzyskania kredytu przez kupującego. Z zaangażowaniem pomagamy klientom w rozwiązaniu ewentualnych problemów zaistniałych na etapie wykonywania umowy i szukamy optymalnych z punktu widzenia kupujących rozwiązań. Elastycznie podchodzimy do propozycji naszych klientów w zakresie wprowadzania indywidualnych zmian do umów. Współpracujemy z uznanymi na rynku kancelariami notarialnymi, charakteryzującymi się wiedzą i doświadczeniem. Zapewniamy tym samym nie tylko należyty poziom bezpieczeństwa czynności notarialnej, ale także dogodne terminy spotkań dostępne dla naszych klientów. Stale prowadzone badania satysfakcji kupujących potwierdzają wysoki poziom obsługi zapewnianej klientom przez naszych przedstawicieli.



UMOWA DEWELOPERSKA

ZARZĄDZANIE REKLAMACJAMI

[GRI 3-3, 417-1] Klienci spółek Grupy mogą składać reklamacje w zakresie własnego lokalu oraz części wspólnych osiedla, zgodnie z posiadanym udziałem, poprzez:

- portal Mój DD,
- kontakt z Biurem Obsługi Klienta (w formie telefonicznej i/lub mailowej¹⁹) lub Działem Odbiorów i Serwisu.

Dodatkowo Spółka przyjmuje reklamacje dotyczące części wspólnych osiedla od administracji osiedli działających na zlecenie wspólnot mieszkaniowych.

Wszystkich naszych klientów obowiązuje 5-letni okres rękojmi, liczony od daty przeniesienia własności lokalu. W tym czasie nasz 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 liczonymi od daty podpisania umowy przenoszącej własność i wydania lokalu.

[GRI 2-25] W przypadku usterek odbiorowych staramy się, żeby większość zgłoszeń została rozwiązywana w ciągu 30 dni od ich zgłoszenia. W przypadku usterek w okresie rękojmi rozwiązujemy sprawę niezwłocznie po wystąpieniu i potwierdzeniu ich zasadności. Jeżeli nie jest to możliwe ze względu na brak materiałów lub dostępność siły roboczej, na bieżąco informujemy klientów i potwierdzamy przewidywany termin naprawy tak szybko, jak to możliwe.

W sprawach nieuregulowanych umową między klientami a spółkami z Grupy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy o Prawach konsumenta, prawa budowlanego oraz inne odpowiednie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Spółki z Grupy podejmują szereg działań mających na celu ciągłe podnoszenie jakości oferowanych przez nas inwestycji. Posiadamy wewnętrzne, wyśrubowane, oparte o regulacje prawne, standardy dotyczące wymogów technicznych, które raz do roku aktualizujemy. 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. Raz na kwartał omawiane są tematy techniczne, które wpływają na kwestie ważne z gwarancyjnego punktu widzenia. Współpracujemy z zarządcami budynków, którzy przekazują nam swoje uwagi i spostrzeżenia odnośnie do eksploatacji naszych inwestycji. W Warszawie, po roku użytkowania każdej inwestycji dokonujemy wewnętrznych ocen związanych z zagospodarowaniem terenu, częściami wspólnymi czy efektywnością przyjętych rozwiązań technicznych. Efektem spotkań są rekomendowane i nierekomendowane rozwiązania związane z robotami budowlanymi i instalacjami. W spotkaniach uczestniczą pracownicy działów projektowych, realizacyjnych i wykonawczych oraz osoby pozostające w kontakcie z administratorami nieruchomości.



¹⁹ W Euro Styl S.A. poprzez wystanie zgłoszenia reklamacyjnego na dedykowany adres e-mail.

EFEKTYWNOŚĆ PROCESU OBSŁUGI REKLAMACJI

W 2023 r. Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. kontynuowała politykę zarządzania reklamacjami, skoncentrowaną na analizie przyczyn reklamacji i ich eliminacji. Spółki z Grupy Dom Development S.A. od kilku lat prowadzą monitoring satysfakcji klientów z procesu gwarancyjnego. Dzięki temu na bieżąco śledzimy poziom sa-

tysfakcji klientów, analizujemy powody zadowolenia lub niezadowolenia oraz podejmujemy działania zmierzające do zwiększenia satysfakcji klientów. Wszystkie wnioski i wyniki analiz oraz badań implementujemy w organizacji i służą one doskonaleniu całego procesu reklamacji (od momentu zgłoszenia reklamacji do jej rozpatrzenia).



33 pkt. NPS Serwisu
(w 2022 r.: 30 pkt.)



Proponujemy rozwiązania, które pozwalają wypracować porozumienie satysfakcjonujące dla każdej ze stron



WSPÓŁTWORZENIE INFRASTRUKTURY MIEJSKIEJ I PRZYCZYNIANIE SIĘ DO ROZWOJU MIAST

[GRI 3-3, 203-1, 413-1, 413-2] Planując i realizując inwestycje, bierzemy pod uwagę ich wpływ na najbliższe otoczenie, tak przyrodnicze, jak i społeczne. Staramy się możliwie najlepiej planować i organizować nasze działania, by w jak największym stopniu zminimalizować uciążliwości związane z pracami budowlanymi i rozbiórkowymi, zwłaszcza jeśli są one realizowane w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. We współpracy z lokalną administracją angażujemy się także w działania, które mogą pozytywnie wpływać na jakość publicznej infrastruktury.

Jako inwestor i generalny wykonawca nasza grupa kapitałowa odgrywa ważną rolę w transformacji miast i regionów, w których działamy. Spółki z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. 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. Spółki Grupy generują znaczące korzyści lokalne w postaci zwiększenia przychodów miast, w których funkcjonują oraz poziomu zatrudnienia, rozwoju firm podwykonawczych i wsparcia dla lokalnych organizacji. Co wię-

cej, dzięki działaniom rewitalizacyjnym i inwestycjom w opuszczone, zaniedbane lub niewykorzystane obszary miast przyczyniamy się do poprawy tkanki miejskiej i przyciągania kolejnych inwestycji.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wspiera idee odpowiedzialnego i zrównoważonego budownictwa, dzięki któremu powstawać mogą lepsze organizmy miejskie. Nasze inwestycje:

- są harmonijnie zaprojektowane i estetyczne;
- są przyjazne dla środowiska i powstają przy zastosowaniu rozwiązań, które pozwalają ograniczać ślad węglowy podczas budowy i użytkowania;
- są dostępne i oferują dobre miejsce do życia, zarówno właścicielom, jak i najemcom;
- łączą różne funkcje, co ogranicza konieczność odbywania codziennych, długich podróży do pracy, po zakupy, do szkoły, w poszukiwaniu rozrywki lub terenów zieleni;
- sprzyjają integracji lokalnych społeczności.



” Naszym celem jest tworzenie miejsc, w których klienci mogą cieszyć się aktywnym i zdrowym stylem życia. Wypracowane przez lata wysokie standardy projektowe stosujemy w każdej budowanej przez nas inwestycji. W naszej działalności koncentrujemy się na placemakingu i wykorzystujemy wytyczne Zielonej Karty Inwestycji, aby tworzyć obiekty najwyższej jakości w największych miastach Polski.

Mateusz Turecki, Dyrektor Działu Przygotowania Projektów



Dobrym przykładem naszej działalności korzystnej dla lokalnej społeczności jest remont nabrzeża nad Odrą, które docelowo stanowić będzie ogólnodostępny bulwar spacerowy dla mieszkańców Wrocławia. Wartość prac związanych z jego remontem to ponad 1 mln zł.

Działamy także na rzecz rozwoju dzielnic, w których realizujemy inwestycje mieszkaniowe. Jednym z takich działań było współfinansowanie w Trójmieście brakującego odcinka ul. Piotrkowskiej, prowadzącego do ul. Lawendowe Wzgórze i łączącego się z już istniejącą

infrastrukturą drogową. To niezwykle ważna inwestycja dla dwóch gdańskich dzielnic – Jasienia i Ujeściska, w tym mieszkańców naszego osiedla Dynamika. Przeznaczaliśmy na ten cel ponad 3 mln zł.

W Warszawie, podczas realizacji inwestycji Dom na Służewcu zrealizowaliśmy prace związane z rozbudową ulicy Kłobuckiej oraz budową ulicy Nowy Służewiec. Koszt działań zmierzających do poprawy bezpieczeństwa w okolicy wyniósł prawie 4 mln zł.

DOM na solidnych fundamentach





DOM na solidnych fundamentach

W Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. myślimy o rozwoju biznesu w długim horyzoncie czasowym, budując trwałe relacje zarówno z kontrahentami, jak i naszymi klientami. Wiarygodność i zaufanie są dla nas niezwykle cenne i dbamy, aby nasza marka była kojarzona z tymi wartościami. W czasach dużej zmienności w otoczeniu rynkowym stabilność i bezpieczeństwo, gwarantowane przez wysokiej klasy ład korporacyjny, szczególnie zyskują na znaczeniu i wspierają sprawne

zarządzanie organizacją. Wiarygodność i transparentność pomagają nam natomiast zjednywać sobie partnerów oraz cieszyć się zaufaniem społeczności, w których funkcjonujemy.

CELE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU



KLUCZOWE WSKAŹNIKI:



28 lat

na rynku mieszkaniowym
w Polsce



404 mln zł

gotówki
wg stanu na 31.12.2023 r.



18 lat

obecności na GPW



ponad

147 mln zł

zapłacony podatek CIT za 2023 r.



4,6 mld zł

aktywów
wg stanu na 31.12.2023 r.



43% kobiet

w Radzie Nadzorczej
Dom Development S.A.

REALIZACJA STRATEGII ESG DOM 2030

Zgodnie z przyjętą Strategią ESG DOM 2030 zobowiązujemy się do ciągłej pracy w celu zapewnienia jak najwyższego standardu ładu korporacyjnego. Fundamentalne znaczenie ma tu w naszej ocenie transparentna, uczciwa komunikacja z interesariuszami, a także zapewnienie zgodności tak z regulacjami, jak i dobrymi praktykami rynkowymi. Dążymy do możliwie najwyższej zgodności z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW („DPSN 2021”).

W 2023 roku Dom Development S.A. zwiększyła współczynnik zgodności z DPSN 2021 do poziomu 94%, plasując spółkę w pierwszej dziesiątce spółek z indeksu mWIG40.

W związku z publikacją pierwszego dobrowolnego raportu niefinansowego za rok 2022 zmianie uległ komentarz do zasady numer 1.4.2. Spółka opublikowała skonsolidowany raport zrównoważonego rozwoju (ESG), uwzględniający wskaźnik równości wynagrodzeń.

Zmianie uległ także stan stosowania zasady numer 3.6. Osoba kierująca audytem wewnętrznym podlega organizacyjne Prezesowi Zarządu Spółki, a funkcjonalnie Przewodniczącej Komitetu Audytu.

Zmieniło się także uzasadnienie odnośnie do stosowania zasady 2.2. i zgodnie z celem wskazanym w Strategii ESG DOM 2030, udział kobiet w Radzie Nadzorczej wynosi obecnie ponad 40%.



POLITYKI I PROCEDURY OBOWIĄZUJĄCE W GRUPIE

[GRI 2-23] Działamy zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju, gdzie kwestie związane z łaodem środowiskowym, społecznym i korporacyjnym stanowią kluczowy element naszej strategii biznesowej, ze szczególnym uwzględnieniem takich obszarów, jak:

- relacje z interesariuszami,
- bezpieczeństwo i higiena pracy,
- ochrona środowiska,
- przeciwdziałanie nieprawidłowościom.
- dostarczanie wysokiej jakości produktów i utrzymanie satysfakcji naszych klientów.

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

Rozwijając kulturę compliance, dążymy do tego, aby wyznaczać najwyższe standardy w zakresie nowoczesnego zarządzania zgodnością w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A. 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 dzia-

łalności, 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 Kapitałowej Dom Development S.A. Skuteczna i rozwinięta kultura compliance na stałe wpisała się w działania rozwojowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

KONFLIKT INTERESÓW

[GRI 2-15] Ważne jest dla nas, aby unikać sytuacji, w której osobiste cele pracownika czy współpracownika Spółki stałyby w sprzeczności z celami Spółki. W sytuacji zaistnienia takiego konfliktu staramy się dążyć do rozwiązania, które jest dobre i satysfakcjonujące dla obydwu stron.

Ponadto staramy się przeciwdziałać sytuacjom, w której pracownik czy współpracownik Spółki zatrudniony jest na zasadach bezpośredniej podległości funkcyjnej z członkiem swojej rodziny.

Podejmujemy również działania w celu wyeliminowania realizacji przez niego działań poza Spółką, które stałyby w sprzeczności z interesami Grupy Kapitałowej.

W celu zapobiegania konfliktowi interesów przygotowaliśmy i wdrożyliśmy Kodeks Etyki oraz Procedurę Zgłaszania Nadużyć i Ochrony Sygnalistów. Procedura pozwala na zgłaszanie wszelkiego rodzaju nieprawidłowości, w tym dotyczących konfliktu interesów i określa zasady postępowania zarówno po stronie osoby zgłaszającej, jak również Spółki.

OPIS STRUKTURY ZARZĄDCZEJ

SKŁAD ZARZĄDU

[GPW G-P1, G-P3], [GRI 2-9, 2-11, 2-17] Skład osobowy Zarządu Dom Development S.A. 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.

W 2023 roku w Zarządzie Spółki zasiadało 5 osób – 4 mężczyzn (80%) i 1 kobieta (20%). Zarząd składa się z 4 członków wykonawczych (80%) i jednego członka niewykonawczego (20%). Wszyscy Członkowie Zarządu są od wielu lat związani z Grupą, a o ich powołaniu w skład organu decydowały wiedza i umiejętności.

W skład Zarządu Dom Development S.A. wchodzi osoby z wykształceniem prawniczym, ekonomicznym oraz z zakresu zarządzania nieruchomościami. Wszyscy Członkowie Zarządu Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie w branży deweloperskiej, zarówno na rynku polskim, jak i za granicą.

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

W 2023 r. w składzie Zarządu Dom Development S.A. nie zaszły zmiany i przedstawiał się on następująco:





Jarosław Szanajca

Prezes Zarządu

Kieruje pracami Zarządu oraz koordynuje prace pozostałych Członków Zarządu. Do głównych zadań Prezesa Zarządu należą:

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

Prezes Zarządu nadzoruje następujące jednostki organizacyjne Spółki: Pion Sprzedaży i Marketingu, Pion HR i Administracji, Dział Informatyki oraz Audyt Wewnętrzny.

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



Małgorzata Kolarska

Wiceprezes Zarządu,
Dyrektor Generalny

Do głównych zadań Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Generalnego należały:

1. ustalanie polityki inwestycyjnej Spółki,
2. zapewnienie rozwoju Spółki poprzez zabezpieczenie Banku Ziemi,
3. zarządzanie operacyjną i inwestycyjną działalnością Spółki poprzez: pozyskiwanie gruntów, pozyskiwanie Generalnych Wykonawców, zapewnienie opieki nad Klientami, zapewnienie rękojmi i gwarancji, odpowiedzialność za zgodność z wymogami prawa wszystkich aspektów działalności operacyjnej Spółki, nadzór nad system zarządzania efektywnością Spółki.

Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Generalny nadzorowała następujące jednostki organizacyjne: Pion Zakupu Nieruchomości, Pion Inwestycji, Pion Klienta, Dział Prawny.

Pani Małgorzata Kolarska posiada wyższe wykształcenie i tytuł magistra uzyskany na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej. Pani Małgorzata Kolarska posiada 19-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Jej staż pracy w Spółce wynosi 17 lat, w tym 9 lat pełniła ona funkcję Wiceprezesa Zarządu.

* 15 września 2023 r. Pani Małgorzata Kolarska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu i Dyrektora Generalnego. Przez kolejny rok Pani Małgorzata Kolarska pozostanie w organizacji w roli Doradcy Zarządu. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie powołania Pani Moniki Perekitko na Członka Zarządu. Objęcie tej funkcji nastąpiło w dniu 1 stycznia 2024 r.



Leszek Stankiewicz

Wiceprezes Zarządu
CFO

Do głównych zadań Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Finansowego należą:

1. ustalanie polityki finansowej Spółki i Spółek zależnych,
2. zarządzanie budżetem i planami finansowymi Spółki,
3. zarządzanie majątkiem Spółki, zarządzanie gotówką, należnościami i zobowiązaniami,
4. kierowanie programem zabezpieczenia przed ryzykiem (organizuje wewnętrzny system kontroli i nadzoru),
5. zarządzanie i nadzór nad obszarem zagadnień korporacyjnych, relacji inwestorskich, w tym kontakty z GPW, KDPW i KNF,
6. prowadzi badania i analizuje kondycję finansową przedsiębiorstwa, ogólną sytuację ekonomiczną i ich wpływ na politykę Spółki, przedstawia raporty o stanie Spółki.

Odpowiada także za:

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

Wiceprezes Zarządu – Dyrektor Finansowy nadzoruje następujące jednostki organizacyjne Spółki: Kontroling Finansowy, Relacje Inwestorskie, Zarządzanie Gotówką, Dział Finansowy, Dział Księgowości, Sprawozdawczość Finansowa.

Pan Leszek Stankiewicz posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, jest absolwentem Wydziału Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warszawskiego oraz Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie kierunku Finanse i Bankowość. Pan Leszek Stankiewicz ma 11-letnie doświadczenie w branży budowlano-developerskiej, jego staż pracy w Grupie wynosi 4 lata, w tym 2 lata pełni on funkcję Wiceprezesa Zarządu.



Mikołaj Konopka

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

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

Pan Mikołaj Konopka od 2022 r. odpowiada za kompleksowe zarządzanie obszarem ESG w Grupie Kapitałowej.

Pan Mikołaj Konopka posiada wykształcenie wyższe, ukończył studia magisterskie na Wydziale Ekonomicznym Uniwersytetu Gdańskiego. Pan Mikołaj Konopka posiada 16-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest i pełni funkcję Członka Zarządu od 5 lat.



Terry Roydon

Członek Zarządu

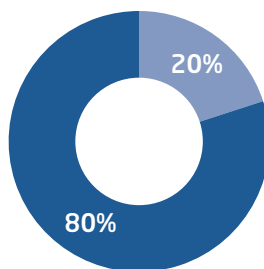
Do głównych zadań Członka Zarządu należy uczestnictwo w decyzjach Zarządu dotyczących działalności operacyjnej Spółki ze szczególnym uwzględnieniem procesu zakupu gruntu i procesów inwestycyjnych.

Pan Terry Roydon posiada wyższe wykształcenie, ukończył Uniwersytet Londyński. Pan Terry Roydon posiada 52-letnie międzynarodowe doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest od 25 lat, pełniąc funkcję najpierw Członka Rady Nadzorczej, a następnie Członka Zarządu.

średni wiek:
60 lat

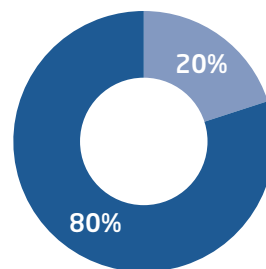
średni staż
w Dom Development:
19 lat

narodowość:



● polskie
● brytyjskie

parytet płci:



● mężczyźni
● kobiety

Więcej informacji o Członkach Zarządu, podziale zadań, istotnych kompetencjach i okresie sprawowania funkcji znajduje się na stronie www.inwestor.domd.pl

POWOŁYWANIE ZARZĄDU, OCENA JEGO DZIAŁAŃ, WIEDZA I KOMPETENCJE CZŁONKÓW

[GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-17, 2-18] 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.

Zarząd Spółki działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki, jawnego i dostępnego publicznie Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach Spółki niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej przepisami prawa, Statutem Spółki lub uchwałą Walnego Zgromadzenia. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania Spółki, Zarząd kieruje się nadrzędnym interesem Spółki i przepisami prawa oraz brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, pracowników Spółki i wierzycieli. Starając się zapewnić przejrzystość i efek-

tywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzega zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

[GRI 2-9, 2-12, 2-13, 2-14, GPW I-P3, GPW E-P1] Zrównoważony rozwój jest nieodłączną częścią działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. Większość działów jest angażowana w działania i procesy wdrażające rozwiązania ESG w organizacji. Odpowiedzialność za wyznaczanie kierunków w obszarze zrównoważonego rozwoju spoczywa na Zarządzie, który zatwierdził cele Spółki w ramach Strategii ESG DOM 2030. Zarząd wyznaczył w swoim składzie Członka Zarządu odpowiedzialnego za ESG. Za operacyjne działanie w obszarze ESG, w tym za realizację założeń strategii, nadzorowanie zagadnień związanych z raportowaniem niefinansowym czy zarządzanie kwestiami klimatycznymi odpowiada Koordynator ds. ESG. Koordynator cyklicznie raportuje do Członka Zarządu odpowiedzialnego za ESG. Cele ESG związane z realizacją Strategii są częścią celów kadry menadżerskiej oraz wyższej kadry zarządzającej.

W Grupie stworzono matrycę odpowiedzialności, która obejmuje wdrażanie aspektów Strategii ESG do działalności operacyjnej.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. zamierza przeprowadzić analizę istotnych, potencjalnych i rzeczywistych ryzyk i szans związanych z działalnością w perspektywie krótko-, średnio- i długoterminowej w roku 2024.

SKŁAD RADY NADZORCZEJ

Stały nadzór nad działalnością Dom Development S.A. sprawuje Rada Nadzorcza.

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 14 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 następujących Członków:

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 nastąpiły poniżej opisane zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki. Pan Marek Moczulski – Członek oraz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki oraz Pan Krzysztof Grzyliński – Członek Rady Nadzorczej Spółki, złożyli w dniu 12 maja 2023 r., ze skutkiem od dnia 15 czerwca 2023 r. rezygnację z pełnionych funkcji członków Rady Nadzorczej. Z dniem 14 czerwca 2023 roku Członek Rady Nadzorczej Spółki, Pan Markham Dumas, złożył rezygnację z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki. Z dniem 15 czerwca 2023 roku akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1 % akcji Spółki powołał, na wspólną trzyletnią kadencję, Pana Philippe Bonavero na Członka Rady Nadzorczej Spółki. W dniu 15 czerwca 2023 roku, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dom Development S.A. powołało Panią Edytę Wojtkiewicz oraz Panią Annę Marię Panasiuk w skład Rady Nadzorczej Spółki na wspólną trzyletnią kadencję. Ponadto, w dniu 15 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki wybrała na Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej dotychczasowego Członka Rady Nadzorczej, Panią Dorotę Podedworną-Tarnowską.



[GPW G-P3] Wobec powyższego, od 15 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczy 7 następujących Członków (w tym 43% stanowią członkowie niezależni):

Grzegorz Kiełpsz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

W RADZIE NADZORCZEJ OD: 17 września 2008

WYKSZTAŁCENIE Pan Grzegorz Kiełpsz posiada wykształcenie średnie. W branży deweloperskiej ma 31-letnie doświadczenie.

DOŚWIADCZENIE Ze Spółką związany jest od 28 lat, pełniąc funkcję najpierw Wiceprezesa Zarządu, a następnie Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Dorota Podedworna-Tarnowska

Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej



W RADZIE NADZORCZEJ OD: 7 czerwca 2018

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

DOŚWIADCZENIE Członkiem Rady Nadzorczej Spółki jest od 6 lat.

Janusz Zalewski

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

W RADZIE NADZORCZEJ OD: 15 marca 2021

WYKSZTAŁCENIE Pan Janusz Zalewski posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem SGPIŚ (Główna Szkoła Planowania i Statystyki – obecnie Szkoła Główna Handlowa w Warszawie).

DOŚWIADCZENIE W branży deweloperskiej ma 24-letnie doświadczenie. Ze Spółką związany jest od 25 lat, pełniąc funkcję najpierw Wiceprezesa Zarządu, a następnie Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Philippe Bonavero

Członek Rady Nadzorczej

W RADZIE NADZORCZEJ OD: 15 czerwca 2023

WYKSZTAŁCENIE Pan Philippe Bonavero posiada wyższe wykształcenie prawnicze, jestem absolwentem University of London.

DOŚWIADCZENIE Pan Philippe Bonavero od 2016 r. jest dyrektorem brytyjskiej firmy budowlanej.

Mark Richard Anthony Spiteri

Członek Rady Nadzorczej

W RADZIE NADZORCZEJ OD: 1 kwietnia 2012

WYKSZTAŁCENIE Pan Mark Spiteri posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentem London School of Economics w Londynie.

DOŚWIADCZENIE Pan Mark Spiteri posiada 19-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. W Radzie Nadzorczej Spółki pełni funkcję od 12 lat.

Anna Maria Panasiuk

Członek Rady Nadzorczej



W RADZIE NADZORCZEJ OD: 15 czerwca 2023

WYKSZTAŁCENIE Pani Anna Maria Panasiuk posiada wyższe wykształcenie prawnicze, jest absolwentką Uniwersytetu Gdańskiego. Ukończyła studia magisterskie na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego. Jest doktorem nauk prawnych.

DOŚWIADCZENIE Pani Anna Maria Panasiuk posiada wieloletnie doświadczenie w zakresie prawa rynku kapitałowego, które zdobyła poprzez obsługę prawną funduszy inwestycyjnych oraz spółek holdingowych. W Radzie Nadzorczej Spółki pełni funkcję od czerwca 2023 r.

Edyta Wojtkiewicz

Członek Rady Nadzorczej



W RADZIE NADZORCZEJ OD: 15 czerwca 2023

WYKSZTAŁCENIE Pani Edyta Wojtkiewicz posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentką Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie.

DOŚWIADCZENIE Z racji pełnionych dotychczas funkcji, posiada bogate doświadczenie zawodowe. W Radzie Nadzorczej Spółki pełni funkcję od czerwca 2023 r.

Członek niezależny

[GPW G-P3] W 2023 roku w Radzie Nadzorczej Spółki zasiadało 4 mężczyzn (57%) i 3 kobiety (43%). 5 Członków Rady Nadzorczej posiada obywatelstwo polskie, 2 Członków jest obywatelami Wielkiej Brytanii. W skład Rady Nadzorczej wchodzi zarówno osoby posiadające

wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedzin zarządzania, rachunkowości i finansów oraz prawa, jak i osoby posiadające wiedzę i doświadczenie z sektora działania Spółki.

ZASADY DZIAŁANIA I POWOŁYWANIE CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

[GRI 2-9, 2-10, 2-18] Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 Członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę Członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Ponadto Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje Członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem osobistego uprawnienia Akcjonariusza posiadającego co najmniej 50,1% akcji Spółki, który uprawniony jest do powoływania i odwoływania połowy Członków Rady Nadzorczej, w tym 1 Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby Członków Rady Nadzorczej akcjonariusz posiadający co najmniej 50,1% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: trzech (w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej), czterech (w przypadku siedmioosobowej Rady Nadzorczej) oraz pięciu (w przypadku dziewięcioosobowej Rady Nadzorczej) Członków Rady Nadzorczej. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Rady Nadzorczej. Przynajmniej dwóch Członków Rady Nadzorczej (oraz ich osoby bliskie, w szczególności współmałżonek, zstępni oraz wstępni) powoływanych przez Walne Zgromadzenie powinno spełniać kryteria tzw. Członków Niezależnych, określone w pkt. 7.7. Statutu Spółki.

Rada Nadzorcza działa zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez nią jawnym i dostępnym publicznie Regulaminem Rady Nadzorczej, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosow-

nie do postanowień Statutu Spółki oraz w trybie przewidzianym postanowieniami Statutu lub stosownymi przepisami prawa.

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie, uczestniczyli w niej także Członkowie Zarządu. W 2023 r. Rada Nadzorcza odbyła 14 posiedzeń. Zarząd dostarczał Radzie Nadzorczej wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach, dotyczących działalności Spółki. Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków Niezależnych zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach:

- wyrażania zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz Członków Zarządu,
- 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,
- wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki zapadały za zgodą większości Członków Niezależnych Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Nie jest przeprowadzana osobna ocena pod kątem zarządzania obszarem ESG, natomiast ocena dotyczy całej działalności, której jednym z filarów jest zrównoważony rozwój.

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

KOMITET AUDYTU

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

W skład Komitetu Audytu wchodzi trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków, przy czym większość członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodnicząca, są niezależni, w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, t.j. Dz. U. 2020, 1415 oraz pkt 7.7 Statutu Spółki. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Jeden z członków Komitetu Audytu ma wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

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

1. nadzorowanie Zarządu Spółki w zakresie:

- stosowania się do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku oraz Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;
- przygotowania informacji finansowych przez Spółkę, w szczególności w odniesieniu do wyboru zasad polityki księgowej, stosowania i oceny skutków nowych przepisów, informacji o sposobie traktowania w sprawozdaniach rocznych szacowanych pozycji, prognoz itd.;
- stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powoływanych przez Radę Nadzorczą;

2. wydawanie rekomendacji Radzie Nadzorczej Spółki w sprawach dotyczących wyboru i odwoływania biegłego rewidenta;
3. kontrolowanie niezależności i obiektywności biegłego rewidenta, w szczególności pod kątem zmiany biegłego rewidenta oraz poziomu otrzymywanego wynagrodzenia;
4. kontrolowanie skuteczności działania systemu zarządzania ryzykiem;
5. monitorowanie systemu zgodności działania (compliance);
6. kontrolowanie skuteczności działania systemu kontroli wewnętrznej i funkcji audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej;
7. monitorowanie skuteczności działania i adekwatności systemu sygnalistów lub innego systemu zgłaszania nieprawidłowości;
8. ocena prac biegłego rewidenta.

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 14 czerwca 2023 r., Komitet Audytu działał w składzie:

- Dorota Podedworna-Tarnowska – Przewodnicząca Komitetu Audytu (Członek Niezależny),
- Marek Moczulski – Członek Komitetu Audytu (Członek Niezależny),
- Mark Spiteri – Członek Komitetu Audytu.

Pan Marek Moczulski – Członek Komitetu Audytu, Członek oraz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki, złożył w dniu 12 maja 2023 r., ze skutkiem od dnia 15 czerwca 2023 r., rezygnację z pełnionych funkcji.

W skład Komitetu Audytu Rada Nadzorcza powołała z dniem 15 czerwca 2023 r. Panią Edytę Wojtkiewicz.

W 2023 r. Komitet Audytu odbył 7 posiedzeń, na dwóch z nich członkowie Komitetu Audytu byli informowani o działaniach ESG w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.

KOMITET WYNAGRODZEŃ

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

- okresowa ocena zasad wynagradzania Członków Zarządu i przekazywanie Radzie Nadzorczej odpowiednich rekomendacji w tym zakresie,
- sporządzanie propozycji wynagrodzeń oraz przyznawania dodatkowych świadczeń, w tym w szczególności w ramach programów opcji menedżerskich (za-

miennych na akcje w kapitale zakładowym Spółki), poszczególnym Członkom Zarządu Spółki w celu ich rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą,

- przedkładanie projektów polityki wynagrodzeń Spółki.

W spotkaniach Komitetu Wynagrodzeń mogą uczestniczyć, na zaproszenie, członkowie Zarządu, przedstawiciele biegłego rewidenta oraz dyrektorzy i pracownicy Spółki. W 2023 roku Komitet Wynagrodzeń odbył 6 posiedzeń.

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 14 czerwca 2023 r., Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

- Marek Moczulski - Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń (członek niezależny),
- Krzysztof Grzyliński - Członek Komitetu Wynagrodzeń (członek niezależny),
- Mark Spiteri - Członek Komitetu Wynagrodzeń.

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

W skład Komitetu Wynagrodzeń Rada Nadzorcza, powołała z dniem 15 czerwca 2023 r., Panią Annę Marię Panasiuk.



ZASADY WYNAGRADZANIA ZARZĄDZAJĄCYCH

[GRI 2-19, 2-20] 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.

Wysokość, forma i struktura wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki wynika z obowiązującej „Polityki wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w Dom Development S.A.” i składa się z części stałej (płaca zasadnicza), części zmiennej uzależnionej od wyników (system premiowy) oraz świadczeń poza-płacowych (takich jak prywatna opieka medyczna, czy samochód służbowy). W roku 2023 system wynagrodzeń funkcjonował na tych samych zasadach jak w latach poprzednich, tj. w oparciu o system motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki oraz celami

biznesowymi i finansowymi Spółki. Przyznanie premii uzależnione było od stopnia realizacji indywidualnych rocznych celów związanych z celami biznesowymi Spółki. System motywacyjny nie jest powiązany z realizacją konkretnych celów związanych ze zrównoważonym rozwojem. Ponadto w Spółce funkcjonują Programy Opcji Menedżerskich.

Żadnemu z członków Zarządu Spółki nie przysługuje rekompensata w przypadku rezygnacji z zajmowanego stanowiska. Zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej, Członkom Zarządu: Jarosławowi Szanajcy, Małgorzacie Kolarskiej, Leszkowi Stankiewiczowi oraz Mikołajowi Konopce, w razie odwołania z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków albo niepowołania do pełnienia funkcji Członka Zarządu na kolejną kadencję, przysługuje świadczenie pieniężne w wysokości 6-krotności wynagrodzenia miesięcznego.

Spółka nie posiada zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających lub nadzorujących.

Szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej znajdują się w Sprawozdaniu Zarządu z działalności w 2023 r.



WARTOŚCI I ETYKA

[GRI 2-15, 3-3, GPW G-P4] Kultura organizacyjna Grupy Kapitałowej Dom Development opiera się na zasadach opisanych w Kodeksie Etycznego Postępowania, który wyznacza standardy, wartości, wzory zachowania i postępowania. Skierowany jest on do wszystkich pracowników, współpracowników oraz podmiotów działających na zlecenie każdej ze spółek, tworzących Grupę Kapitałową Dom Development S.A.

NASZE WSPÓLNE WARTOŚCI TO PRZED E WSZYSTKIM:

UCZCIWOŚĆ

Postępujemy zgodnie z zasadami etycznymi i moralnymi, obowiązującymi przepisami prawa krajowego i międzynarodowego oraz wewnętrznymi regulacjami i procedurami, a w naszej pracy kierujemy się etyką zawodową.

SZACUNEK I RÓWNE TRAKTOWANIE

Traktujemy na równi wszystkie osoby, które tworzą Spółkę od jej pracowników i klientów poprzez kontrahentów i partnerów biznesowych, po interesariuszy i akcjonariuszy. Szanujemy i doceniamy różnorodność poglądów, pochodzenia, rasy, płci, wieku, kultury, stanu cywilnego, wyznawanej wiary, przynależności do organizacji społecznych i zawodowych, przekonań innych osób oraz prawo do ich prywatności, traktując każdego w sposób indywidualny.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ I PROFESJONALIZM

Realizując wspólnie cele i zadania Spółki spełniamy obietnicę terminowości, rzetelności i jakości oferowanych mieszkań i lokali usługowych, odpowiadamy na zapotrzebowania klientów i innych interesariuszy według naszej najlepszej wiedzy oraz stale podnosimy nasze kwalifikacje.

PRZECIWDZIAŁANIE DYSKRYMINACJI

Kategorycznie sprzeciwiamy się jakimkolwiek formom i przejawom dyskryminowania innych osób ze względu na jakąkolwiek przyczynę.

TRANSPARENTNOŚĆ FINANSOWA I PRZECIWDZIAŁANIE KORUPCJI

Stanowczo odrzucamy i okazujemy brak tolerancji dla wszelkich przejawów korupcji, łapownictwa i innych przejawów czerpania czy też oferowania jakichkolwiek dodatkowych i niezgodnych z prawem korzyści z tytułu sprawowanych funkcji i wykonywanych obowiązków, a nasze działania cechuje jawność i transparentność.

NOWOCZESNOŚĆ

Jesteśmy odważni we wdrażaniu nowych technologii i systemów informatycznych, w szczególności, realizowanych przez nas inwestycjach, dbamy o należyty rozwój i szkolenia pracowników oraz koncentrujemy się na przyszłości, odnosząc się z szacunkiem do przeszłości. Cechuje nas również gotowość i otwartość na działanie w celu znalezienia jak najlepszego rozwiązania.

Pozostałe postanowienia Kodeksu dotyczą m.in.:

- naszych relacji z klientami i innymi interesariuszami,
- naszych relacji z kontrahentami,
- ochrony danych klientów i innych interesariuszy,
- naszych relacji i zobowiązań wobec rynku i konkurencji,
- konfliktu interesów.

Przestrzeganie zasad Kodeksu leży w interesie i jest obowiązkiem wszystkich pracowników, współpracowników, kontrahentów i pozostałych interesariuszy Gru-

py Kapitałowej Dom Development S.A. Każdy przejaw zachowania sprzecznego z przepisami prawa i postanowieniami Kodeksu, spotka się z naszą adekwatną i stanowczą reakcją. Kodeks podlega cyklicznej weryfikacji tak samo jak pozostałe procedury i dokumenty Kultury Compliance w Spółce.

Dokument jest publicznie dostępny i można go znaleźć pod linkiem: <https://inwestor.domd.pl/pl/odpowiedzialny-biznes>

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

[GRI 3-3, 418-1, GPW G-D1] Jako Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wdrożyliśmy rozwiązania proceduralne, zapewniające zgodność naszego podejścia zarządczego z wymogami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), w tym wymóg wdrożenia odpowiednich środków organizacyjnych ochrony danych osobowych. Jako organizacja jesteśmy świadomi zagrożeń związanych z naruszeniem poufności, a w konsekwencji również praw i wolności osób fizycznych w związku z przetwarzaniem ich danych osobowych.

Przyjęta w Grupie Dom Development Polityka Bezpieczeństwa Informacji i dokumenty z nią powiązane mają zapewnić m.in.:

- ochronę informacji przed nieuprawnionym dostępem,

- poufność informacji,
- nieujawnianie informacji nieuprawnionym osobom w działaniach rozmyślnych i wynikających z braku staranności,
- integralność informacji przez ochronę przed nieuprawnionym modyfikowaniem jej,
- dostępność informacji dla uprawnionych użytkowników w zakresie, w jakim jest to niezbędne do wykonania zadań służbowych,
- ograniczanie dostępu użytkownikom, którym dostęp do informacji nie jest potrzebny do realizacji czynności służbowych.

Jednocześnie Polityka i powiązane z nią dokumenty zapewniają kontrolę nad bezpieczeństwem informacji, w tym danych osobowych.

[GRI 2-27] W 2023 r. nie odnotowano skarg dotyczących naruszenia prywatności klientów i utraty danych osobowych klientów.



PRZECIWDZIAŁANIE KORUPCJI

[GRI 3-3, 205-2, 205-3, 206-1, GPW G-P5, GPW G-P6]

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

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

Oczywiście podejrzenia mogą zostać przekazane również jawnie, z zachowaniem ścieżki służbowej bezpośredniemu przełożonemu, a w szczególnych przypadkach bezpośrednio Prezesowi Zarządu lub Ra-

dzie Nadzorczej. Do dyspozycji pracowników w każdej sytuacji pozostaje również osoba odpowiedzialna za obszar compliance.

Każda informacja, niezależnie od sposobu jej przekazania, inicjuje wewnętrzne postępowanie wyjaśniające. Dokonanie w dobrej wierze przez sygnalistę zgłoszenia wyklucza podejmowanie jakichkolwiek działań odwetowych. Nie podejmujemy też jakichkolwiek działań mających na celu ustalenie personaliów osoby, która dokonała zgłoszenia anonimowo. W przypadku dokonania oficjalnego zgłoszenia drogą służbową, zapewniamy wsparcie i ochronę tożsamości osobie, która dokonała zgłoszenia.

[GRI 2-27] W latach 2022 i 2023 w spółkach Grupy nie odnotowano incydentów korupcyjnych lub przekupstwa. Nie odnotowano także żadnych incydentów:

- w których pracownicy zostali zwolnieni lub ukarani dyscyplinarnie za korupcję lub przekupstwo,
- związanych z umowami z partnerami biznesowymi, które zostały rozwiązane lub nieprzedłużone z powodu naruszeń związanych z korupcją lub łapownictwem.



WPŁYWY POLITYCZNE I DZIAŁALNOŚĆ LOBBINGOWA

[GRI 415-1] Jako Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. jesteśmy organizacją apolityczną i nie wspieramy bezpośrednio, ani pośrednio, partii politycznych. Jednocześnie jako wartość nadrzędną, szanujemy prawo naszych pracowników do posiadania zróżnicowanych poglądów politycznych i angażowania się w życie społeczne. Nie akceptujemy jakiegokolwiek dyskryminacji, w tym dyskryminacji za określony światopogląd i sympatie polityczne.

PRAKTYKI PŁATNICZE

Od początku swojej działalności na rynku deweloperskim, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. buduje i podtrzymuje zaufanie do siebie jako do rzetelnego płatnika/dłużnika, który na czas reguluje swoje zobowiązania. Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. dokłada wszelkich starań, aby faktury dostawców były płacone w ustalonym terminie i bez opóźnień. W tym celu w spółkach Grupy zostały wdrożone odpowiednie procesy obiegu faktur zakupu, które pozwalają w ramach czasowych wyznaczonych przez termin płatności, odpowiednio zweryfikować, zatwierdzić i zaksięgować fakturę dostawcy, a następnie uregulować płatność.

Dzięki opinii solidnego i wiarygodnego dłużnika, Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. ma wpływ na wielkość i długość udzielanego jej przez dostawców tzw. kredytu kupieckiego, czyli zakupu z odroczonym terminem płatności. Jednakże proces negocjowania i ustalania z kontrahentami/dostawcami umownych termi-

nów 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.

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 regulacjach²⁰, tj. do 30 kwietnia każdego roku, spółki z Grupy²¹ objęte obowiązkiem sprawozdawczym²² składają sprawozdanie o terminach zapłaty w transakcjach handlowych za rok poprzedni.

²⁰ Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 893)

Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2414)

Art. 27b ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1800, z późn. zm.)

²¹ 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.

²² 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.



Standardowe warunki płatności w umowach podpisywanych w spółkach Grupy następują po otrzymaniu faktury od kontrahenta, zgodnie z zapisami zawieranych umów. Spółki płacą za usługi w ciągu 21 dni od otrzymania faktury. Akceptujemy również krótsze terminy płatności (14 dni), które ustalamy podczas

negocjacji biznesowych. Staramy się nie przekraczać ustawowego terminu 30 dni.

W stosunku do spółek Grupy nie są prowadzone aktualnie postępowania sądowe dotyczące opóźnień w płatnościach.

TERMINY ZAPŁATY W TRANSAKCYJACH HANDLOWYCH W 2022 R.*

Wartość i udział procentowy poszczególnych świadczeń pieniężnych niespełnionych w poprzednim roku kalendarzowym w terminie określonym w umowie, w przypadku których przekroczono ten termin o:

	Dom Development S.A.	Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	Dom Construction Sp. z o.o.	Euro Styl S.A.	Euro Styl Construction Sp. z o.o.
nie więcej niż 5 dni	13 009 695,09 zł (2,74%)	753 171,56 zł (1,6%)	34 321 767,47 zł (5,01%)	4 821 995,06 zł (4,24%)	61 097 183,8 zł (15,39%)
6 do 30 dni	21 922 760,17 zł (4,62%)	1 644 669,01 zł (3,49%)	30 845 598,7 zł (4,5%)	22 734 020,57 zł (19,98%)	13 948 741,08 zł (3,51%)
31 do 60 dni	457 690,89 zł (0,1%)	52 866,88 zł (0,11%)	2 766 711,19 zł (0,4%)	5 385 783,45 zł (4,73%)	1 567 475,66 zł (0,39%)
61 do 120 dni	69 134,55 zł (0,01%)	1098,70 zł (0%)	419 876,87 zł (0,06%)	0 zł (0%)	290 455,2 zł (0,07%)
więcej niż 120 dni	0 zł (0%)	329,61 zł (0%)	2 862 zł (0%)	0 zł (0%)	54 511,08 zł (0,01%)

* Sprawozdanie składa się za pomocą formularza elektronicznego do 30 kwietnia każdego roku; oznacza to, że najbardziej aktualne dane dotyczą roku 2022.

STRATEGIE PODATKOWE

[GRI 207-1] Dążymy do pełnej transparentności swoich rozliczeń, w tym rozliczeń podatkowych. Uważamy, że płacenie podatków wynikających z naszej działalności jest ważną częścią sposobu, w jaki wspieramy społeczności, w których działamy. Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wnosi znaczący wkład w przychody podatkowe regionów, w których prowadzi działalność. Prawidłowe i rzetelne wywiązywanie się z obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego, podobnie jak wywiązywanie się z obowiązków wobec akcjonariuszy, stanowi w naszym odczuciu istotny element ogólnej strategii Grupy.

Grupa zarządza swoimi sprawami podatkowymi w sposób proaktywny, który ma na celu maksymalizację wartości dla akcjonariuszy i jako taki wykorzystuje zachęty podatkowe lub możliwości uzyskania efektywności podatkowej tam, gdzie jest to właściwe i gdzie wspierają one rzeczywistą działalność komercyjną. Grupa nie zawiera sztucznych porozumień, które nie mają celu komercyjnego, aby zapewnić sobie korzyści podatkowe. Celem jest zapewnienie pełnej zgodności ze wszystkimi obowiązkami ustawowymi, a w konsekwencji próba zminimalizowania ryzyka tam, gdzie to możliwe. Nie tolerujemy uchylania się od opodatkowania.

Strategie podatkowe spółek wchodzących w skład Grupy²³ zakładają utrzymywanie poprawnych, opartych na wzajemnym szacunku i zaufaniu, relacji z organami podatkowymi. Jednocześnie, zapewniamy, że dążymy do spełnienia wszystkich wymogów prawnych, składając wszystkie odpowiednie deklaracje podatkowe i dokonując płatności podatkowych dokładnie i terminowo.

W przypadku wystąpienia kwestii podatkowych budzących istotne wątpliwości interpretacyjne, w celu minimalizacji ryzyka niezgodności stosowanych przez nas rozliczeń podatkowych, występujemy z wnioskami o wydanie interpretacji indywidualnych.

W 2022 roku spółki z Grupy złożyły łącznie 17 wniosków o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego, o której mowa w art. 14b Ordynacji podatkowej²⁴. Spółki zastosowały się do wszystkich uzyskanych interpretacji.

W roku 2022 spółki z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. nie dokonywały rozliczeń podatkowych na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową.

Pełne informacje na temat strategii podatkowych naszych spółek można znaleźć w publicznie dostępnych informacjach o realizowanych strategiach podatkowych.

LICZBA WNIOSKÓW O WYDANIE INTERPRETACJI PRZEPISÓW PRAWA PODATKOWEGO, O KTÓREJ MOWA W ART. 14B ORDYNACJI PODATKOWEJ

Nazwa spółki	2022	2021
Dom Development S.A.	13	8
Dom Construction Sp. z o.o.	0	0
Dom Development Wrocław Sp. z o.o.	4	10
Euro Styl S.A.	0	2
Euro Styl Construction Sp. z o.o.	0	0

Strategia podatkowa publikowana jest na stronie podatnika lub podmiotu powiązanego do końca dwunastego miesiąca po zakończeniu roku podatkowego, którego dotyczy; oznacza to publikację informacji za 2023 r. do końca 2022 r.

²³ Zgodnie z obowiązującymi przepisami strategię podatkową 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.

²⁴ Na czas publikacji raportu ukazano najbardziej aktualne dane.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM PODATKOWYM

Istnieje szereg czynników, które wpływają na ryzyko podatkowe Grupy i są to zarówno czynniki wewnętrzne, jak i zewnętrzne. Wewnętrzne zespoły podatkowe pracują nad minimalizacją ryzyka do akceptowalnego poziomu. Monitorujemy nowe i zmieniające się przepisy podatkowe. Po ich ogłoszeniu oceniamy wpływ na działania Grupy i podejmujemy aktywne działania

w celu zapewnienia zgodności z wszelkimi zmianami. Na bieżąco współpracujemy z profesjonalnymi doradcami specjalizującymi się w dziedzinie podatków i sprawozdawczości, aby kontrolować zmiany w tych obszarach i dostosowywać do nich nasze systemy i oprogramowanie.



Ujawnienia związane z rozporządzeniem 2020/852



Europejski Zielony Ład stanowi przyjęty przez Komisję Europejską w 2018 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 UE”, „Taksonomia UE”, „Taksonomia”).

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

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

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).

Ujawnienia dotyczące zgodności z systematyką obejmują na moment powstania niniejszego raportu wyłącznie dwa pierwsze cele środowiskowe (łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do zmian klimatu). W odniesieniu do pozostałych czterech celów ujętych w rozporządzeniu 2023/2486 (oraz nowych działalności dodanych do celów łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do zmian klimatu) za 2023 rok ujawniana jest kwalifikowalność do Taksonomii. Ponadto, należy ujawnić in-

formacje jakościowe dotyczące zasad rachunkowości, ocenę zgodności z rozporządzeniem 2020/852 oraz informacje kontekstowe.

Działalność zrównoważona środowiskowo musi wносить wkład w realizację przynajmniej jednego z celów środowiskowych oraz nie może wyrządzać poważnych szkód żadnemu z pozostałych celów (zasada „nie czyni poważnych szkód”). Kryteria dotyczące istotnego wkładu w realizację co najmniej jednego z sześciu celów środowiskowych oraz zasady „nie czyni poważnych szkód” zostały zdefiniowane poprzez techniczne kryteria kwalifikacji określone w aktach delegowanych do Taksonomii (Rozporządzenie Delegowane 2021/2139, Rozporządzenie Delegowane 2022/1214, Rozporządzenie Delegowane 2023/2486, Rozporządzenie Delegowane 2023/2485 oraz Rozporządzenie Delegowane 2020/852).

Wymagane jest również aby podmiot raportujący spełniał minimalne gwarancje określone w art. 18 rozporządzenia 2020/852, które obejmują wdrożenie procedur należytej staranności w rozumieniu Wytycznych OECD oraz Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, 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.

Obowiązkowe ujawnienia przedsiębiorstw niefinansowych dotyczą kluczowych wskaźników wyników, które odnoszą się do procentowego udziału działalności gospodarczej zgodnej z systematyką, kwalifikującej się do systematyki, ale niezgodnej z Taksonomią, niekwalifikującej się do systematyki oraz informacji towarzyszących (zdefiniowanych w załączniku I, II, którego obecne brzmienie zmienione zostało rozporządzeniem 2023/2486 i XII przedmiotowego rozporządzenia).

Procentowy udział działalności prezentowany jest w ramach trzech wskaźników:

- obrót,
- nakłady inwestycyjne (CapEx),
- wydatki operacyjne (OpEx).

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.

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 systematyki.

Obrót

W odniesieniu do obrotu podstawę stanowiły całkowite skonsolidowane przychody Grupy Kapitałowej Dom Development w roku 2023, ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy 7.34 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Do licznika przypisano przychody z działalności kwalifikującej się do systematyki.

Nakłady inwestycyjne (CapEx)

W odniesieniu do nakładów inwestycyjnych podstawę stanowiły nakłady inwestycyjne na wskazane w notach 7.6 i 7.7 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Do licznika przypisano tę część CapEx, która dotyczy rodzajów działalności kwalifikujących się do systematyki.

Wydatki operacyjne (OpEx)

W odniesieniu do wydatków operacyjnych (OpEx) podstawę stanowiły wszystkie koszty służące do bieżącej obsługi aktywów spółek Grupy i utrzymywania ich we właściwej kondycji. Do licznika przypisano tę część OpEx, która dotyczy rodzajów działalności kwalifikujących się do systematyki.

WERYFIKACJA KWALIFIKOWALNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

Celem sporządzenia ujawnień za rok 2023, w spółkach z Grupy Dom Development S.A. przeprowadzono analizę prowadzonych działalności, w wyniku której zidentyfikowano działalności kwalifikujące się do systematyki Taksonomii. Wykazane w poniższych ujawnieniach dane finansowe dla działalności kwalifikujących się obejmują zarówno przychody (obroty) z prowadzonych działalności gospodarczych kwalifikujących się do systematyki, powiązane z nimi nakłady inwestycyjne lub wydatki operacyjne, jak również zakupy od działalności kwalifikujących się.

Podstawę do kalkulacji wskaźników obrotu, nakładów inwestycyjnych (CapEx) oraz wydatków operacyjnych (OpEx) stanowiły 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.

Podstawowa działalność Grupy wiąże się z budową budynków mieszkalnych. Po dokonaniu analizy zidentyfikowano poniższe działalności kwalifikujące się do systematyki:

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.
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.

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 systematyką Taksonomii.

W ramach przygotowania ujawnień taksonomicznych, przeprowadzona została analiza zgodności działalności kwalifikujących się w zakresie spełniania technicznych kryteriów kwalifikacji dla poszczególnych rodzajów działalności, ujętych w Rozporządzeniu Delegowanym 2021/2139.

MINIMALNE GWARANCJE

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. oceniła spełnienie minimalnych gwarancji określonych w Taksonomii. Ocena każdego z obszarów wykazała, że Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. przyjęła polityki i procedury niezbędne do wypełnienia minimalnych gwarancji społecznych. Ocena wykluczyła również występowanie przesłanek stanowiących o niezapewnieniu minimalnych gwarancji w którymkolwiek ze wskazanych obszarów.

Badanie zgodności z Minimalnymi Gwarancjami zostało zrealizowane zgodnie z rekomendacjami zamieszczonymi w Final Report on Minimum Safeguards autorstwa Platform On Sustainable Finance. Grupa Dom Development S.A. spełnia wymagania minimalnych gwarancji tj. prowadzi działalność zgodnie z wytycznymi Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) dla przedsiębiorstw wielonarodowych oraz wytycznymi

Organizacji Narodów Zjednoczonych (ONZ) w zakresie prowadzenia biznesu i praw człowieka. Grupa Dom Development S.A. posiada i stosuje rozwiązania i procedury zapewniające:

- ochronę praw człowieka, praw pracowniczych oraz praw ochrony konsumentów,
- zgodność z przepisami w zakresie kwestii środowiskowych,
- przeciwdziałanie łapownictwu i korupcji,
- zgodność z przepisami prawa konkurencji,
- przestrzeganie przepisów podatkowych.

Grupa ujawnia w niniejszym raporcie po raz pierwszy udział działalności kwalifikującej się do systematyki w zakresie dotyczącym raportowanego okresu, tj. 01.01.2023-31.12.2023, więc ujawnienie nie zawiera informacji o zmianach danych dla poprzednich okresów.

UDZIAŁ PROCENTOWY OBROTU Z TYTUŁU PRODUKTÓW LUB USŁUG POWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ ZGODNĄ Z SYSTEMATYKĄ

Rok obrotowy 2023	Rok			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH „nie wyrządza poważnych szkód”									
Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Obrót	Część obrotu, rok 2023	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) Obrót, rok 2022	Kategoria Działalność wspomagająca	Kategoria Działalność na rzecz przejścia
		mln zł	%	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodna z systematyką)																			
Obrót z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		0	%	%	%	%	%	%	%								n/d		
W tym wspomagająca		0	%	%	%	%	%	%	%								n/d	n/d	
W tym na rzecz przejścia		0	%	%													n/d		n/d
A.2 Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	2 429,468	95,26%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								n/d		
Zapewnienie krótkoterminowego zakwaterowania turystycznego wraz z usługami towarzyszącymi	BIO 2.1	8,659	0,34%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								n/d		
Dystrybucja w systemach ciepłowniczych/ chłodniczych	CCM 4.15	0,386	0,02%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								n/d		
Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		2 438, 513	%	%	%	%	%	%	%								n/d		
A. Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		2 438, 513	95,62%	%	%	%	%	%	%								n/d		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
Obrót z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		0,111	4,38%																
OGÓŁEM		2 550, 313	100%																

UDZIAŁ PROCENTOWY NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH Z TYTUŁU PRODUKTÓW LUB USŁUG POWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ ZGODNĄ Z SYSTEMATYKĄ

Rok obrotowy 2023	Rok			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH „nie wyrządza poważnych szkód”									
Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Nakłady inwestycyjne	Odsetek nakładów inwestycyjnych, rok 2023	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) Nakłady inwestycyjne, rok 2022	Kategoria Działalność wspomagająca	Kategoria Działalność na rzecz przejścia
		mln zł	%	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodna z systematyką)																			
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		0	%	%	%	%	%	%	%								n/d		
W tym wspomagająca		0	%	%	%	%	%	%	%								n/d	n/d	
W tym na rzecz przejścia		0	%	%													n/d		n/d
A.2 Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	1, 782	4,37%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								n/d		
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		1, 782	4,37%	%	%	%	%	%	%								n/d		
A. Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		1, 782	4,37%	%	%	%	%	%	%								n/d		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		38, 993	95,63%																
OGÓŁEM		40, 776	100%																

UDZIAŁ PROCENTOWY WYDATKÓW OPERACYJNYCH Z TYTUŁU PRODUKTÓW LUB USŁUG POWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ ZGODNĄ Z SYSTEMATYKĄ

Rok obrotowy 2023	Rok			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH „nie wyrządza poważnych szkód”								Kategoria Działalność wspomagająca	Kategoria Działalność na rzecz przejścia
Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Wydatki operacyjne	Odsetek wydatków operacyjnych, rok 2023	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) wydatki operacyjne, rok 2022		
		mln zł	%	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodna z systematyką)																			
Wydatki operacyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		0	%	%	%	%	%	%	%								n/d		
W tym wspomagająca		0	%	%	%	%	%	%	%								n/d	n/d	
W tym na rzecz przejścia		0	%	%													n/d		n/d
A.2 Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką) (g)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Budowa nowych budynków	CCM 7.1	7,030	88,06%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								n/d		
Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		7,030	88,06%	%	%	%	%	%	%								n/d		
A. Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1+A.2)		7,030	88,06%	%	%	%	%	%	%								n/d		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
Wydatki operacyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		0,953	11,94%																
OGÓŁEM		7,983	100%																

KLUCZOWE WSKAŹNIKI WYNIKÓW SPORZĄDZONE ZGODNIE Z ROZPORZĄDZENIEM DELEGOWANYM 2023/2486

Cel środowiskowy	Część obrotu / Całkowity obrót	
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
Łagodzenie zmian klimatu	0%	95,28%
Adaptacja do zmian klimatu	0%	0%
Zasoby wodne i morskie	0%	0%
Gospodarka o obiegu zamkniętym	0%	0%
Zanieczyszczenia	0%	0%
Bioróżnorodność	0%	0,34%

Cel środowiskowy	Część nakładów inwestycyjnych / Łączne nakłady inwestycyjne	
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
Łagodzenie zmian klimatu	0%	4,37%
Adaptacja do zmian klimatu	0%	0%
Zasoby wodne i morskie	0%	0%
Gospodarka o obiegu zamkniętym	0%	0%
Zanieczyszczenia	0%	0%
Bioróżnorodność	0%	0%

Cel środowiskowy	Część wydatków operacyjnych / Łączne wydatki operacyjne	
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
Łagodzenie zmian klimatu	0%	88,06%
Adaptacja do zmian klimatu	0%	0%
Zasoby wodne i morskie	0%	0%
Gospodarka o obiegu zamkniętym	0%	0%
Zanieczyszczenia	0%	0%
Bioróżnorodność	0%	0%



Działalność Grupy nie jest powiązana z energią jądrową ani gazem ziemnym. Poniżej zawarto ujawnienie wymagane Załącznikiem III Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2022/1214, uzupełniającym Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2021/2178 o Załącznik XII, dotyczący standardowych wzorów do celów ujawniania informacji, o których mowa w art. 8 ust. 6 i 7. – tj. dla działalności związanej z energią jądrową i gazem ziemnym.

OBRÓT/NAKŁADY INWESTYCYJNE/WYDATKI OPERACYJNE

Działalność związana z energią jądrową i gazem ziemnym

Wiersz	Działalność związana z energią jądrową	
1.	Przedsiębiorstwo prowadzi badania, rozwój, demonstrację i rozmieszczenie innowacyjnych instalacji wytwarzania energii elektrycznej wytwarzających energię w ramach procesów jądrowych przy minimalnej ilości odpadów z cyklu paliwowego, finansuje tę działalność lub jest ma na nią ekspozycję.	NIE
2.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę i bezpieczną eksploatację nowych obiektów jądrowych w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła technologicznego, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
3.	Przedsiębiorstwo prowadzi bezpieczną eksploatację istniejących obiektów jądrowych wytwarzających energię elektryczną lub ciepło technologiczne, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru z energii jądrowej, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
Działalność związana z gazem ziemnym		
4.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę lub eksploatację instalacji do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
5.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do skojarzonego wytwarzania energii cieplnej/chłodniczej i energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
6.	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do wytwarzania ciepła wytwarzających energię cieplną/chłodniczą z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE



0 Raporcie



6

OGÓLNA PODSTAWA PRZYGOTOWANIA SPRAWOZDAŃ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

[GRI 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-14] Niniejszy raport jest drugim raportem niefinansowym prezentującym nasz wpływ w zakresie środowiskowym, społecznym i zarządczym.

Raport został przygotowany w ujęciu skonsolidowanym, tożsamym z konsolidacją wskazaną w sprawozdaniu finansowym za rok 2023 dostępnym na stronie www.inwestor.domd.pl

Raport nie obejmuje łańcucha wartości Grupy wyższego i niższego szczebla. W raporcie nie było konieczności ujawniania informacji niejawnych i szczególnie chronionych oraz informacji dotyczących własności intelektualnej, know-how lub wyników innowacji.

Raport obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku. Został on przygotowany zgodnie („in accordance with”) z GRI Standards 2021. GRI Standards jest międzynarodowym systemem standardów raportowania wyników ekonomicznych, środowiskowych i społecznych przedsiębiorstwa. Jest to najczęściej stosowany standard raportowania ESG na świecie. Rokiem bazowym jest rok 2021.

Raport odnosi się ponadto do międzynarodowych wytycznych i celów istotnych z punktu widzenia naszej organizacji. Są to:

- wytyczne Komisji Europejskiej dotyczące ujawniania informacji niefinansowych związanych z oddziaływaniem na klimat,

- Cele Zrównoważonego Rozwoju zidentyfikowane jako strategiczne w Strategii ESG DOM 2030.

Dodatkowo publikacja uwzględnia założenia i wskaźniki zdefiniowane przez „Wytyczne do raportowania ESG – Przewodnik dla spółek notowanych na GPW”. W raporcie uwzględniono także wskaźniki własne, stanowiące specyficzne dla naszego sektora wskaźniki efektywności.

Raport w zakresie śladu węglowego został poddany zewnętrznej weryfikacji przez niezależną stronę trzecią. Nie wprowadziliśmy w okresie sprawozdawczym żadnych zmian w raportowanych informacjach niefinansowych.

Kwestie zrównoważonego rozwoju, o których informowane są jednostki zarządcze, opisujemy w rozdziale „Komitet Audytu”

[GRI 2-14] W prace związane z raportowaniem kwestii zrównoważonego rozwoju aktywnie zaangażowany jest Zarząd Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. W ramach swojego zaangażowania Zarząd odpowiada m.in. za włączenie w proces raportowania odpowiednich działów i jednostek, zapewnienie przestrzegania procesów należytej staranności oraz ostateczną akceptację treści Raportu ESG.

Kwestie dotyczące włączenia wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem do systemów motywacyjnych opisujemy w rozdziale „Powoływanie Zarządu, ocena jego działań, wiedza i kompetencje członków.”

ZASADY RAPORTOWANIA EMISJI GAZÓW CIEPLARNIANYCH

1. Rokiem bazowym jest rok 2021.

2. Podstawowe informacje o metodologii kalkulacji emisji gazów cieplarnianych i wykorzystanych wskaźnikach

Emisje gazów cieplarnianych w Zakresie 1 zostały obliczone z wykorzystaniem metodologii The GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard

- dla gazu ziemnego: z wykorzystaniem danych DEFRA
- wartości opałowe paliw: benzyny, oleju napędowego oraz LPG oraz wskaźniki emisyjności przyjęto na podstawie danych ogłoszonych przez Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami.

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: 650.1 kgCO₂/MWh na podstawie danych KOBiZE
- Market based: na podstawie danych dostawcy energii elektrycznej: EON Polska S.A., Tauron S.A. i ENERGAS A. oraz wydanych certyfikatów pochodzenia energii.



INFORMACJE O DANYCH ŹRÓDŁOWYCH I SZACUNKACH

Dz Obliczenia zużycia paliw i nośników energii dotyczą roku 2023. Źródłem danych są informacje pozyskane z wewnętrznego rejestru lub informacje pochodzące od dostawców mediów.

Energia elektryczna

Założono, że wartości wskazane przez dostawców energii elektrycznej w przekazanych raportach za 2023 rok oddają roczne zużycie energii elektrycznej uwzględniające biura sprzedaży, realizację inwestycji, okres administracyjny aż do przekazania budynku Zarządcom. Dane dotyczące zużycia energii elektrycznej w siedzibach biur spółek Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Dom Development Kraków Sp. z o.o. pochodzą z faktur i zostały wyliczone przez zarządców budynków proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.

Ciepło sieciowe

Założono, że wartości wskazane przez dostawców ciepła sieciowego w przekazanych raportach za 2023 rok oddają roczne zużycie energii elektrycznej podczas realizacji inwestycji do momentu przekazania budynku zarządcy, w biurach sprzedaży i biurach głównych. Dane dotyczące zużycia ciepła sieciowego w siedzibach biur spółek: Dom Development S.A., Dom Development Wrocław Sp. z o.o. i Dom Development

Kraków Sp. z o.o. pochodzą z faktur i zostały wyliczone przez zarządców budynków proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Dane uwzględniają także zużycie energii cieplnej w mieszkaniach do momentu odbioru mieszkań przez klienta. Dane zostały pozyskane z wewnętrznego rejestru. Do przeliczenia danych z GJ na MWh przyjęto założenie, iż $1 \text{ GJ} = 3,6 \text{ MWh}$.

Gaz ziemny

Dane dotyczące zużycia gazu w siedzibie biura spółki Euro Styl S.A. pochodzą z wewnętrznego rejestru faktur. Wartości z faktur [ukazane w m³] zostały przekształcone na wartości opałowe [w kWh] poprzez uwzględnienie w każdym miesiącu współczynnika konwersji wskazanego przez dostawcę paliwa.

Paliwa

Wskazane dane pochodzą z wewnętrznych rejestrów faktur. Wartości opałowe paliw przyjęto na podstawie danych ogłoszonych przez DEFRA (Departament Środowiska, Żywności i Spraw Wiejskich w Rządzie Wielkiej Brytanii).

Wszystkie (100%) dane dotyczące gazu ziemnego, LPG, oleju napędowego, benzyny oraz oleju opałowego pochodzą z danych źródłowych.



INDEKS WSKAŹNIKÓW

Poniżej znajdują się wyjaśnienia dotyczące oznaczeń w raporcie. Tabela odsyła do miejsc ujawniania poszczególnych informacji zgodnie ze standardem GRI.

TABELA GRI

GRI Standard	Ujawnienie	Nr strony w raporcie
PODSTAWOWE UJAWNIECIA (GENERAL DISCLOSURES)		
GRI 2: General Disclosures 2021	2-1 Dane organizacyjne	6, 118
	2-2 Podmioty uwzględnione w raporcie	6, 118
	2-3 Okres sprawozdawczy, częstotliwość i osoba kontaktowa	118, 127
	2-4 Przeformułowanie informacji	118, 127
	2-5 Zewnętrzna weryfikacja	118
	2-6 Charakter działalności, łańcuch dostaw oraz pozostałe kwestie związane z relacjami biznesowymi	6, 15
	2-7 Pracownicy	49
	2-8 Współpracownicy, nie będący pracownikami	49, 52
	2-9 Struktura i skład Zarządu	58, 90, 94, 97
	2-10 Mianowanie i wybór najwyższego organu zarządzającego	94, 97
	2-11 Przewodniczący najwyższego organu zarządzającego	90, 94
	2-12 Rola najwyższego organu zarządzającego w nadzorowaniu zarządzania skutkami wpływu na otoczenie	94
	2-13 Delegowanie odpowiedzialności za zarządzanie skutkami wpływu na otoczenie	94
	2-14 Rola najwyższego organu zarządzającego w sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju	21, 94, 118
	2-15 Konflikt interesów	89, 101
	2-17 Zbiorowa wiedza najwyższego organu zarządzającego	90, 94
	2-18 Ocena pracy najwyższego organu zarządzającego	94, 97
	2-19 Polityka wynagrodzeń	50, 100
	2-20 Proces ustalania wynagrodzenia	59, 100
	2-22 Oświadczenie w sprawie strategii zrównoważonego rozwoju	9, 29
	2-23 Polityki	9, 29, 89
	2-24 Wpływ polityk na relacje z otoczeniem	9, 29
	2-26 Mechanizmy poszukiwania rozstrzygnięć wątpliwości oraz zgłaszania nieprawidłowości	68
	2-27 Zgodność z przepisami i regulacjami	68, 102, 103
	2-28 Członkostwo w organizacjach	19
	2-29 Podejście do angażowania interesariuszy	17
	2-30 Układy zbiorowe pracy	49
OCENA ISTOTNOŚCI		
GRI 3: Material Topics 2021	3-1 Proces definiowania aspektów materialnych	20
	3-2 Lista aspektów materialnych	20
Istotny aspekt: Współtworzenie infrastruktury miejskiej i przyczynianie się do rozwoju miast		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	84

GRI 203 Indirect Economic Impacts	203-1 Inwestycje w infrastrukturę i wsparte usługi	84
Istotny aspekt: Warunki zatrudnienia (typy umów, rotacja, płace, świadczenia dodatkowe, poziom wynagrodzeń)		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	49
GRI 401 Employment	401-1 Nowi pracownicy i rotacja zatrudnienia	49, 54, 55
	401-2 Świadczenia zapewniane pracownikom pełnoetatowym, które nie przysługują pracownikom tymczasowym lub zatrudnionym w niepełnym wymiarze godzin	49
	401-3 Urlopy macierzyńskie i tacierzyńskie	66
Istotny aspekt: Różnorodność i równość szans		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	66
GRI 401: Employment 2016	401-3 Urlopy macierzyńskie i tacierzyńskie	66
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1 Różnorodność w ciałach zarządzających i kadrze pracowniczej	58
	405-2 Stosunek pensji podstawowej i wynagrodzenia kobiet i mężczyzn	67
GRI 406: Nondiscrimination 2016	406-1 Incydenty dyskryminacji i podjęte działania naprawcze	68
Istotny aspekt: Gospodarka wodno-ściekowa i bioróżnorodność		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	35
GRI 303 Water and effluents	303-3 Łączny pobór wody wg źródła	35
GRI 304 Biodiversity	304-2 Znaczący wpływ działań, produktów i usług na bioróżnorodność	37
Istotny aspekt: Szanse i ryzyka wynikające ze zmian klimatycznych		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	26
GRI 201: Economic Performance 2016	201-2 Implikacje finansowe i inne ryzyka oraz szanse dla działań organizacji wynikające ze zmian klimatycznych	26
Istotny aspekt: Bezpieczeństwo i higiena pracy		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	61
GRI 403: Occupational Health and Safety 2018	403-1 System zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy (BHP)	61
	403-2 Identyfikacja zagrożeń, ocena ryzyka i analiza incydentów.	61
	403-4 Uczestnictwo pracowników, konsultacje i komunikacja nt. bezpieczeństwa i higieny pracy	61
	403-5 Szkolenia z zakresu BHP	61
	403-7 Prewencja BHP i łagodzenie zagrożeń w kontekście relacji biznesowych	61
	403-8 Pracownicy objęci systemami zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy	61
	403-9 Wypadki przy pracy	65
	403-10 Choroby zawodowe	65
Istotny aspekt: Poszanowanie prywatności pracowników i klientów, w tym poufność danych osobowych klientów		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	102
GRI 418 Customer Privacy	418-1 Istotne skargi dotyczące naruszenia prywatności klientów i utraty danych klienckich	102
Istotny aspekt: Rozwój i szkolenia		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	60

GRI 404: Training and Education 2016	404-2 Programy rozwoju umiejętności pracowniczych i kształcenia wspomagającego okresy przejściowe	60
	404-3 Procent pracowników otrzymujących regularne oceny swoich wyników oraz informacje rozwoju zawodowego	60
Istotny aspekt: Rzetelne i zrozumiałe umowy i etyczna komunikacja		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	79
GRI 417: Marketing and Labeling 2016	417-1 Wymogi dotyczące informacji i etykietowania produktów i usług	79
	417-2 Przypadki niezgodności produktów i usług w zakresie informacji i etykietowania	79
	417-3 Przypadki niezgodności dotyczące komunikacji marketingowe	79
Istotny aspekt: Gospodarka odpadowa		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	42
GRI 306: Waste 2020	306-1 Wytwarzanie odpadów i znaczące skutki związane z nimi	42
	306-2 Zarządzanie znaczącym wpływem środowiskowym wytwarzanych odpadów	42
	306-3 Wytworzone odpady	43
Istotny aspekt: Zużycie materiałów i efektywność tego procesu		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	41
GRI 301 Materials	301-1 Wykorzystywane materiały/surowce wg masy lub objętości	41
Istotny aspekt: Wykorzystanie paliw i energii		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	31
GRI 302 Energy	302-1 Zużycie energii przez organizację	31
	302-3 Efektywność energetyczna	31
Istotny aspekt: Spółeczności lokalne i zaangażowanie społeczne		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	70
GRI 201 Economic Performance	201-1 Bezpośrednia wartość ekonomiczna wytworzona i podzielona	70
GRI 204 Procurement Practices	204-1 Odsetek wydatków na lokalnych dostawców	15
GRI 207: Tax 2019	207-1 Podejście do podatków	106
GRI 413: Local Communities 2016	413-1 Zakłady z wdrożonymi programami zaangażowania lokalnej społeczności, ocenami oddziaływania i programami rozwoju	84
	413-2 Zakłady mające znaczący rzeczywisty i potencjalnie negatywny wpływ na społeczności lokalne	84
Istotny aspekt: Przeciwdziałanie zachowaniom korupcyjnym, antyrynkowym i monopolistycznym		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	103
GRI 205: Anticor- ruption 2016	205-3 Potwierdzone przypadki korupcji i podjęte działania	103
GRI 206: Anticom- petitive Behavior 2016	206-1 Kroki prawne podjęte wobec organizacji w związku z naruszeniami zasad wolnej konkurencji, praktykami monopolistycznymi	103
GRI 415: Public Policy 2016	415-1 Zaangażowanie polityczne	104
Istotny aspekt: Emisje gazów cieplarnianych		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Podejście zarządcze	33
GRI 305: Emissions 2016	305-1 Bezpośrednie emisje gazów cieplarnianych (zakres 1)	34
	305-2 Pośrednie emisje gazów cieplarnianych (zakres 2)	34
	305-4 Intensywność emisji gazów cieplarnianych	34

TABELA WSKAŹNIKÓW WG „WYTYCZNYCH DO RAPORTOWANIA ESG. PRZEWODNIK DLA SPÓŁEK NOTOWANYCH NA GPW.”

Lp.	Nazwa wskaźnika	Ujawnienia i uwagi dodatkowe	Nr strony w raporcie
INFORMACJE OGÓLNE			
I-P1	Model biznesowy		11
I-P3	Zarządzanie kwestiami zrównoważonego rozwoju		94
I-P4	Istotny wpływ, ryzyko i szanse		20
I-P5	Zaangażowanie interesariuszy		17
UJAWNIECIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA			
Zmiana klimatu			
E-P1	Zarządzanie kwestiami dot. zmiany klimatu		94
E-P2	Emisje gazów cieplarnianych	Zakres 1 emisji: 621,84 MWh Zakres 2 emisji: 12 576,62 MWh	33
E-P3	Intensywność emisji gazów cieplarnianych	Intensywność emisji gazów cieplarnianych	33
E-P4	Zużycie energii i jej źródła	Całkowite zużycie energii w organizacji: 31 948,51 MWh	31
Inne kwestie dotyczące środowiska			
E-P5	Polityka środowiskowa	Czy spółka przyjęła politykę środowiskową: TAK	29
E-D1	Zużycie wody		35
E-D3	Wpływ na bioróżnorodność		37
E-D4	Zarządzanie odpadami		40
UJAWNIECIA DOTYCZĄCE KWESTII SPOŁECZNYCH			
Zatrudnienie			
S-P1	Polityka różnorodności	Czy spółka przyjęła politykę różnorodności: TAK	58
S-P2	Polityka zatrudnienia	Czy spółka przyjęła politykę zatrudnienia: NIE	49
S-P3	Polityka work-life balance	Czy spółka przyjęła polityk work-life balance: NIE	
S-P4	Polityka reintegracji	Czy spółka przyjęła politykę reintegracji: NIE	
S-P5	Wskaźnik równości wynagrodzeń	Wskaźnik równości wynagrodzeń:	67
S-P6	Rotacja zatrudnienia	Wskaźnik rotacji zatrudnienia:	54
S-P7	Wolność zrzeszania się i negocjacji zbiorowych	Odsetek aktywnych pracowników objętych układem zbiorowym: 0	55
S-D1	Bezpieczeństwo i higiena pracy (BHP)		61
Prawa człowieka			
S-P8	Polityka praw człowieka	Czy firma wdrożyła politykę poszanowania praw człowieka: NIE Czy polityka obejmuje również dostawców i partnerów biznesowych: NIE	
UJAWNIECIA DOTYCZĄCE ŁADU KORPORACYJNEGO			
Ład korporacyjny			
	Informacja dotycząca przestrzegania przez firmę zasad DPSN2021	https://inwestor.domd.pl/pl/lad-korporacyjny	
G-P1	Struktura organów zarządczych firmy		90
G-P2	Niezależni członkowie organów	Odsetek niezależnych członków zarządu: 0% Odsetek niezależnych członków rady nadzorczej: 43%	
G-P3	Różnorodność w składzie organów	Odsetek kobiet w zarządzie: 20% Odsetek kobiet w radzie nadzorczej: 43%	96 96

Etyka biznesu			
G-P4	Kodeks etyczny	Czy firma przyjęła kodeks etyczny: TAK	101
		Czy kodeks obejmuje również dostawców i partnerów biznesowych: TAK	101
G-P5	Polityka antykorupcyjna	Czy firma przyjęła politykę antykorupcyjną: NIE	
		Czy polityka obejmuje również dostawców i partnerów biznesowych: NIE	
G-P6	Mechanizm zgłaszania naruszeń	Czy firma posiada procedurę zgłaszania naruszeń: TAK	103
		Czy procedura obejmuje również dostawców i partnerów biznesowych: TAK	103
Bezpieczeństwo i ochrona danych			
G-D1	Polityka ochrony danych	Czy firma posiada politykę ochrony danych: TAK	102

ZATWIERDZENIE RAPORTU

Zarząd Dom Development S.A., podmiotu dominującego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy, niniejszy Raport Niefinansowy Grupy za 2023 i dane porównywalne zawierają kompleksowy opis działalności pozafinansowej oraz wiarygodność, prawidłowość i rzetelność opublikowanych w nim informacji.

Raport ESG 2023 Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. został podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

Jarosław Szanajca
Prezes Zarządu

Leszek Stankiewicz
Wiceprezes Zarządu

Monika Perekitko
Członek Zarządu

Mikołaj Konopka
Członek Zarządu

Terry Roydon
Członek Zarządu

KONTAKT

[GRI 2-3] Jesteśmy zainteresowani opinią na temat naszego raportu oraz zakresem informacji, jakie chcieliby Państwo znaleźć w jego kolejnej edycji.

W tej sprawie prosimy o kontakt:

Anna Bączyk
Koordynator ds. ESG
e-mail: anna.baczyk@domd.pl

18 marca 2024



DOM DEVELOPMENT S.A.

Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

www.domd.pl

www.domd.pl/pl-pl/warszawa/esg