

DOM DEVELOPMENT S.A.

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
DOM DEVELOPMENT S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE
OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 R.
DO DNIA 31 GRUDNIA 2025 R.**



SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| 1 SKŁAD OSOBOWY I ORGANIZACJA RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A. | 2 |
| 2 DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ | 2 |
| 3 OCENA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU, SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2025 ROKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU, WNIOSKU ZARZĄDU DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2025 | 6 |
| 4 OCENA SYTUACJI SPÓŁKI, Z UWZGLĘDNIENIEM ADEKWATNOŚCI I SKUTECZNOŚCI STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, ZAPEWNIANIA ZGODNOŚCI DZIAŁALNOŚCI Z NORMAMI LUB MAJĄCYMI ZASTOSOWANIE PRAKTYKAMI ORAZ AUDYTU WEWNĘTRZNEGO | 7 |
| 5 INFORMACJE DOTYCZĄCE REALIZACJI OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH WOBEC RADY NADZORCZEJ ORAZ WYNAGRODZENIA NALEŻNEGO DORADCY RADY NADZORCZEJ W 2025 ROKU | 13 |
| 6 OCENA STOSOWANIA PRZEZ SPÓŁKĘ ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO ORAZ SPOSOBU WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ICH STOSOWANIA OKREŚLONYCH W REGULAMINIE GIEŁDY I PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY | 13 |
| 7 OCENA ZASADNOŚCI WYDATKÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ I JEJ GRUPĘ NA WSPIERANIE KULTURY, SPORTU, INSTYTUCJI CHARYTATYWNYCH, MEDIÓW, ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH, ZWIĄZKÓW ZAWODOWYCH ITP. | 15 |
| 8 OKRESOWA OCENA TRANSAKCJI ISTOTNYCH W ROZUMIENIU USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH | 15 |
| 9 INFORMACJA NA TEMAT STOPNIA REALIZACJI POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ | 16 |
| 10 SAMOOCENA PRACY RADY NADZORCZEJ | 19 |
| 11 ZAŁĄCZNIKI | 21 |

1 SKŁAD OSOBOWY I ORGANIZACJA RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Zgodnie z postanowieniami Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) oraz Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 5 września 2006 r., zmienionego w dniu 3 kwietnia 2008 r., w dniu 21 maja 2009 r., w dniu 20 maja 2010 r., w dniu 29 marca 2012 r. oraz w dniu 11 grudnia 2015 r., Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki.

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, w tym Przewodniczącego i dwóch Wiceprzewodniczących. Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz jeden Wiceprzewodniczący są wybierani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Trzech Członków Rady Nadzorczej ma status Członka Niezależnego (w rozumieniu pkt 7.7 Statutu Spółki). Zgodnie z pkt 7.9 Statutu Spółki kadencja członków Rady Nadzorczej jest wspólna i wynosi 3 lata.

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 8 Członków:

Jarosław Szanajca – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dorota Podedworna-Tarnowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (Członek Niezależny)

Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Grzegorz Kiełpsz – Członek Rady Nadzorczej

Philippe Bonavero – Członek Rady Nadzorczej

Anna Maria Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny)

Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej

Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej (Członek Niezależny).

W ocenie Rady Nadzorczej Członkowie będący Członkami Niezależnymi, tj. Dorota Podedworna-Tarnowska, Edyta Wojtkiewicz oraz Anna Maria Panasiuk spełniają kryteria niezależności określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz w pkt 7.7. Statutu Spółki i Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 r. Ponadto wszyscy ww. Członkowie Niezależni nie mają rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Zasady organizacji i sposób działania Rady Nadzorczej określa Statut Spółki oraz Regulamin Rady Nadzorczej z dnia 5 września 2006 r., zmieniony w dniu 3 kwietnia 2008 r., w dniu 21 maja 2009 r., w dniu 20 maja 2010 r., w dniu 29 marca 2012 r. oraz w dniu 11 grudnia 2015 r.

2 DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza prowadziła w okresie sprawozdawczym swoją działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącego Rady, które odbywały się zgodnie z Harmonogramem Czynności Spółki w 2025 r. oraz w zależności od potrzeb. W 2025 r. Rada Nadzorcza odbyła 8 posiedzeń, ponadto Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w trybie pisemnym. Wszystkie posiedzenia były protokołowane, a podejmowane przez Radę decyzje miały formę uchwał. Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki kolegialnie, a także przy pomocy dwóch komitetów: Komitetu Audytu oraz Komitetu Wynagrodzeń.

- **Komitet Audytu**

Komitet Audytu działa zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz na podstawie Statutu Spółki oraz Regulaminu Komitetu

Audytu z dnia 5 września 2006 r., zmienionego w dniu 29 grudnia 2006 r., w dniu 29 czerwca 2007 r., w dniu 3 kwietnia 2008 r., w dniu 5 października 2010 r. oraz 31 sierpnia 2023 r. i jest odpowiedzialny za nadzór nad sprawami finansowymi Spółki.

W skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków, przy czym zgodnie z pkt 7.10 Statutu Spółki przynajmniej dwóch spośród członków Komitetu Audytu, w tym jego przewodniczący, powinno mieć status Członka Niezależnego (w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz pkt 7.7 Statutu Spółki). Przynajmniej jeden z Niezależnych Członków posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz przynajmniej jeden z członków Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

W ocenie Rady Nadzorczej, członkowie Komitetu Audytu spełniają, określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, wymagania w zakresie posiadanych kompetencji, natomiast Członkowie Niezależni, tj. Dorota Podedworna-Tarnowska oraz Edyta Wojtkiewicz, spełniają kryteria niezależności określone w ww. ustawie.

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., Komitet Audytu działał w składzie:

Dorota Podedworna-Tarnowska – Przewodnicząca Komitetu Audytu (Członek Niezależny),

Mark Spiteri – Członek Komitetu Audytu,

Edyta Wojtkiewicz – Członek Komitetu Audytu (Członek Niezależny).

W okresie sprawozdawczym odbyło się 5 posiedzeń Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 14 marca 2025 r.
2. 23 czerwca 2025 r.
3. 27 sierpnia 2025 r.
4. 2 października 2025 r.
5. 26 listopada 2025 r.

Ponadto, w dniach 27 stycznia 2025 r. oraz 25 kwietnia 2025 r. Komitet Audytu podjął uchwały w trybie pisemnym.

Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 30 czerwca 2025 r. stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Sprawozdania. Natomiast Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 lipca 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Sprawozdania.

• **Komitet Wynagrodzeń**

Komitet Wynagrodzeń działa na podstawie Statutu Spółki oraz Regulaminu Komitetu Wynagrodzeń z dnia 5 września 2006 r., zmienionego w dniu 29 grudnia 2006 r., w dniu 5 października 2010 r. oraz w dniu 4 października 2023 r. i jest uprawniony w szczególności do sporządzania propozycji dotyczących wynagrodzeń członków Zarządu oraz przedkładania propozycji przyznawania dodatkowych świadczeń, włączając takie jak w ramach obowiązujących w Spółce programów opcji menedżerskich.

W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzi trzech członków powołanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków, w tym dwóch ma status Członka Niezależnego.

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

Dorota Podedworna-Tarnowska – Przewodnicząca Komitetu Wynagrodzeń (Członek Niezależny),

Mark Spiteri – Członek Komitetu Wynagrodzeń,

Anna Maria Panasiuk – Członek Komitetu Wynagrodzeń (Członek Niezależny).

W okresie sprawozdawczym odbyły się 3 posiedzenia Komitetu Wynagrodzeń Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 26 marca 2025 r.
2. 7 maja 2025 r.
3. 2 października 2025 r.

Sprawozdanie Komitetu Wynagrodzeń Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Sprawozdania.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, postanowienia Statutu Spółki i Regulaminu Rady Nadzorczej Dom Development S.A. oraz zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., prowadząc stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich obszarach jej działania, a także rozpatrując zagadnienia i wnioski przedkładane na posiedzenia Rady przez Zarząd Spółki. Ponadto, do kompetencji Rady Nadzorczej należało wyrażanie zgody na dokonywanie świadczeń z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu, wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązany ze Spółką, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu oraz podmiotami z nimi powiązanymi, a także wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki.

W okresie sprawozdawczym, tj. w okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., odbyło się 8 posiedzeń Rady Nadzorczej Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 17 marca 2025 r.
2. 26 marca 2025 r.
3. 7 maja 2025 r.
4. 12 czerwca 2025 r.
5. 2 października 2025 r.
6. 10 października 2025 r.
7. 26 listopada 2025 r.
8. 16 grudnia 2025 r.

Ponadto, w dniach 18 stycznia 2025 r., 25 kwietnia 2025 r., 3 lipca 2025 r. oraz 3 września 2025 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały w trybie pisemnym.

Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej były zwołane prawidłowo. W 5 posiedzeniach uczestniczyli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, natomiast 3 posiedzenia odbyły się z zachowaniem wymaganego quorum. W posiedzeniach Rady Nadzorczej brali również udział członkowie Zarządu: Prezes Zarządu Mikołaj Konopka oraz Wiceprezes Zarządu Monika Dobosz, którzy m. in. udzielali informacji odnośnie do bieżącej działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa” i/lub „Grupa Kapitałowa”).

W głosowaniu pisemnym w dniu 28 stycznia 2025 r. Rada Nadzorcza wybrała PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, do przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku oraz wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę umów z Członkiem Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniu w dniu 17 marca 2025 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały: w sprawie oświadczenia Rady Nadzorczej Dom Development S.A. w sprawie wyboru firmy audytorskiej, w sprawie oświadczenia Rady

Nadzorczej Dom Development S.A. dotyczącego Komitetu Audytu oraz w sprawie oceny przez Radę Nadzorczą Dom Development S.A.: jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 roku, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku. Ponadto, Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę umowy z Członkiem Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniu w dniu 26 marca 2025 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła realizację Programu SECP (Senior Executive Compensation Plan) w roku 2024 oraz podjęła uchwałę w sprawie ustalenia celów oraz limitów nagrody rocznej w ramach Programu SECP w 2025 rok. Rada Nadzorcza ponadto przyznała Premie Uznaniowe w ramach Programu Premii Uznaniowych dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A. (dot. Puli 2022, Puli 2 2022, Puli 3 2022, Puli 2023, Puli 2 2023, Puli 3 2023, Puli 2024, Puli 2 2024 oraz Puli 3 2024), określiła: Pulę oraz Pulę do Podziału, Pulę 2 oraz Pulę 2 do Podziału oraz Pulę 3 oraz Pulę 3 do Podziału, przeznaczone na wypłaty Premii Uznaniowych w ramach Programu Premii Uznaniowych dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A. oraz określiła Udziały w ww. pulach (dot. 2025).

W głosowaniu pisemnym w dniu 25 kwietnia 2025 r. Rada Nadzorcza dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, do badania rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych Dom Development S.A. za rok zakończony: 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2026 roku oraz 31 grudnia 2027 roku oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony: 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2026 roku oraz 31 grudnia 2027 roku a także do przeglądu jednostkowych skróconych sprawozdań finansowych Dom Development S.A. za okresy sześciu miesięcy, zakończone 30 czerwca 2025 roku, 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 2027 roku i skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., sporządzonych za okresy sześciu miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 roku, 30 czerwca 2026 roku i 30 czerwca 2027 roku. Ponadto, Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę umowy z Członkiem Zarządu.

Na posiedzeniu w dniu 7 maja 2025 r. Rada Nadzorcza dokonała oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2024, przyjęła ocenę transakcji istotnych w rozumieniu ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Dodatkowo, Rada Nadzorcza przyjęła „Sprawozdanie Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za rok 2024” oraz „Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.” oraz podjęła uchwałę w sprawie rozpatrzenia i zaopiniowania propozycji Zarządu Spółki dotyczących uchwał Walnego Zgromadzenia.

Podczas posiedzenia w dniu 12 czerwca 2025 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę umowy z podmiotem powiązaniem z Członkiem Zarządu.

W głosowaniu pisemnym w dniu 3 lipca 2025 r. Rada Nadzorcza dokonała wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r.

W głosowaniu pisemnym w dniu 3 września 2025 r. Rada Nadzorcza wybrała Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, do przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

W dniu 2 października 2025 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę umów z Członkiem Zarządu oraz jego podmiotem powiązaniem.

W dniu 10 października 2025 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet dywidendy za 2025 rok.

Podczas posiedzenia w dniu 26 listopada 2025 r. Rada Nadzorcza wybrała KPMG Advisory Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, do przeglądu w 2026 r. funkcji audytu wewnętrznego oraz wyraziła zgodę na zawarcie przez podmiot zależny umów z Członkiem Zarządu i jego podmiotem powiązaniem.

Na ostatnim posiedzeniu odbytym w 2025 r., Radzie Nadzorczej przedstawiono informacje na temat zidentyfikowanych ryzyk, monitorowania zdarzeń oraz ustalania kierunków działania w związku z wykrytym zaawansowanym cyberatakiem wymierzonym w infrastrukturę IT Dom Development S.A. i pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

3 OCENA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU, SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2025 ROKU, SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU, WNIOSKU ZARZĄDU DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2025

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Dom Development S.A. z oceny:

- 1) jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,
- 2) sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku,
- 3) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,

zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały nr 04/03/26 z dnia 16 marca 2026, która wraz z przedmiotowym sprawozdaniem stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Sprawozdania.

Rada Nadzorcza, zgodnie z uchwałą nr 01/05/26 z dnia 11 maja 2026 r., pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu, aby zysk netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 580.808.755,95 zł (słownie: pięćset osiemdziesiąt milionów osiemset osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy), podzielić w następujący sposób:

1. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 361.177.908,00 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt jeden milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset osiem złotych), tj. 14 zł (słownie: czternaście złotych) na jedną akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., co powoduje - przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2025 rok w kwocie 180.588,954,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt milionów pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote), tj. 7,00 zł (słownie: siedem złotych) na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 9 grudnia 2025 r. na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 01/10/25 z dnia 6 października 2025 r., - że pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2025 dla akcjonariuszy wynosi 180.588.954,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt milionów pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote) tj. 7,00 zł (słownie: siedem złotych) na jedną akcję,
2. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 219.630.847,95 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dwa miliony sześćset trzydzieści tysięcy osiemset czterdzieści siedem złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A., oraz aby ustalić dzień dywidendy na 25 czerwca 2026 r., zaś dzień wypłaty dywidendy na 2 lipca 2026 r.

Przedmiotowa uchwała nr 01/05/26 z dnia 11 maja 2026 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025, stanowi załącznik nr 5 do niniejszego Sprawozdania.

4 OCENA SYTUACJI SPÓŁKI, Z UWZGLĘDNIENIEM ADEKWATNOŚCI I SKUTECZNOŚCI STOSOWANYCH W SPÓŁCE SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, ZAPEWNIANIA ZGODNOŚCI DZIAŁALNOŚCI Z NORMAMI LUB MAJĄCYMI ZASTOSOWANIE PRAKTYKAMI ORAZ AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE NA TEMAT SYTUACJI SPÓŁKI

Po wcześniejszym rozpatrzeniu Rada Nadzorcza zatwierdziła w dniu 16 marca 2026 r. jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. oraz łączne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

Rada Nadzorcza ocenia, że miniony rok okazał się kolejnym bardzo dobrym okresem dla spółki Dom Development S.A. oraz całej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. Wyniki finansowe i operacyjne Spółki należy oceniać poprzez wyniki całej Grupy, której Spółka jest podmiotem dominującym. Ubiegły rok przyniósł lekkie ożywienie popytu w porównaniu z 2024 rokiem. Złożyły się na to głównie obniżki stóp procentowych – w skali całego roku RPP sześciokrotnie obniżała ich poziom, łącznie o 1,75 pkt proc. W połączeniu z rosnącymi wynagrodzeniami oba czynniki wyraźnie poprawiły zdolność kredytową klientów i przełożyło się to na zwiększony ruch w biurach sprzedaży. Był to również pierwszy okres funkcjonowania rynku w warunkach tzw. ustawy o jawności cen mieszkań. Nowe regulacje wymusiły zmiany w podejściu do sprzedaży oraz komunikacji marketingowej u wielu mniejszych deweloperów, co w rezultacie może sprzyjać procesom konsolidacyjnym w tej branży. Miniony rok, charakteryzujący się stabilnymi kosztami budowy oraz niesłabnącym popytem na oferowane przez Grupę produkty, umożliwił osiągnięcie rekordowo wysokich wyników sprzedaży, które jednocześnie są najlepszymi rocznymi rezultatami kiedykolwiek zaraportowanymi przez dewelopera na polskim rynku w segmencie detalicznym.

Oceniając sytuację Spółki oraz osiągnięte przez nią wyniki, Rada Nadzorcza brała pod uwagę ogólny rozwój sytuacji gospodarczej w Polsce, sytuację na rynku deweloperskim i niepewne czynniki makroekonomiczne istotnie wpływające na otoczenie gospodarcze w całym regionie. W tym kontekście rok 2025 był kolejnym pomyślnym rokiem zarówno dla Spółki, jak i całej Grupy, która wypracowała rekordowy skonsolidowany zysk netto wynoszący 654,1 mln zł, który był o 15% wyższy od wyniku osiągniętego rok wcześniej.

W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd Spółki ponownie bardzo umiejętnie dostosował działalność operacyjną do sytuacji rynkowej w 2025 roku. Zarząd w dalszym ciągu koncentrował swoje działania zarówno na wzroście wolumenów sprzedaży, jak i na maksymalizacji rentowności realizowanych projektów deweloperskich. Jednocześnie Rada Nadzorcza dostrzega, że wszystkie te działania podejmowane były przez Zarząd w warunkach utrzymującej się ograniczonej dostępności działek pod nowe inwestycje deweloperskie oraz ich wysokich cen, a także piętrzących się trudnościach w uzyskiwaniu pozwoleń administracyjnych. Równolegle utrzymujący się nadal relatywnie wysoki poziom stóp procentowych powodował utrudnienia po stronie popytowej, zwłaszcza u klientów korzystających z kredytów hipotecznych.

Rada Nadzorcza potwierdza, że pozycja finansowa Spółki oraz Grupy utrzymała się na bardzo wysokim poziomie. Swoją ocenę Rada Nadzorcza opiera w głównej mierze na wynikach wartościowych i ilościowych działalności finansowej i operacyjnej.

Ponadto Rada Nadzorcza z zadowoleniem obserwuje kontynuację realizacji strategicznego celu Zarządu Dom Development S.A., jakim jest maksymalizacja wartości Spółki i jej Grupy w długookresowej perspektywie, poprzez utrzymywanie pozycji lidera na rynku mieszkaniowym w Polsce. W 2025 roku Grupa zgodnie ze swoją strategią i wcześniejszymi oczekiwaniami, umacniała swoją pozycję w głównych aglomeracjach w kraju.

W 2025 roku spółki deweloperskie należące do Grupy wykazały:

| Wybrane dane operacyjne w roku 2025 i dane porównawcze | Spółka | | Grupa | |
|--|--------|-------|-------|-------|
| | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 |
| Ilość lokali na rozpoczętych budowach | 2 041 | 2 438 | 4 350 | 5 540 |
| Ilość sprzedanych lokali | 2 015 | 1 791 | 4 448 | 4 269 |
| Ilość lokali na zakończonych budowach | 2 416 | 2 059 | 4 761 | 4 586 |
| Ilość lokali przekazanych klientom detalicznym* | 1 915 | 1 969 | 4 228 | 3 916 |

* Dodatkowo W 2024 roku oraz w II kwartale 2025 Grupa przekazała odpowiednio 300 oraz 97 lokali w Warszawie na rzecz inwestora instytucjonalnego z segmentu PRS (Private Rental Sector).

Wyniki Spółki, a w szczególności wyniki na działalności operacyjnej, w głównej mierze determinowane są przez ilość lokali przekazanych klientom, jak również przez ich średnią wartość oraz marżę brutto. W 2025 roku Spółka przekazała klientom detalicznym 1 915 lokali wobec 1 969 rok wcześniej (zmniejszenie o 2,7% rok do roku), na których marża brutto w 2025 roku wyniosła 31,8% wobec 28,9% rok wcześniej.

Spółka osiągnęła w 2025 roku zysk brutto ze sprzedaży w kwocie 517,9 mln zł (wzrost o 3,4% rok do roku), zysk na działalności operacyjnej w kwocie 334,2 mln zł (wzrost o 6,3% rok do roku) i zysk netto 580,8 mln zł (wzrost o 38,6% rok do roku). Na takie wyniki głównie wpłynęła wyższa średnia marża brutto na osiedlach, na których przekazywane były lokale w tym okresie. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wyniki Spółki osiągnięte w 2025 roku.

Jednak dla Rady Nadzorczej najistotniejszym czynnikiem decydującym o sukcesie Spółki i jej Zarządu jest sposób zarządzania całą Grupą oraz jej rozwój, a także osiągane przez nią skonsolidowane wyniki operacyjne i finansowe. Rada Nadzorcza z dużym zadowoleniem odnotowuje w szczególności, że rok 2025 był pod wieloma względami rekordowy dla Grupy. Mimo opisanego wyżej niezmiennie wymagającego otoczenia rynkowego, Grupa sprzedała rekordową liczbę 4 448 lokali netto, co oznacza wzrost o 4% w porównaniu z bardzo dobrym 2024 rokiem, gdy Grupa znalazła nabywców na 4 269 lokali. Osiągnięcie najwyższej sprzedaży w całej 30-letniej historii Grupy świadczy o atrakcyjności oraz doskonałym dopasowaniu jej oferty zarówno do oczekiwań klientów kupujących mieszkania za gotówkę, jak i posilkujących się w coraz większym stopniu kredytem. W 2025 roku udział transakcji gotówkowych wyniósł 44%, a transakcje finansowane kredytem odpowiadały za 56% całkowitej sprzedaży. W 2025 roku Grupa przekazała nabywcom 4 325 lokali (w tym 97 lokali na rzecz inwestora z segmentu PRS). Wynik ten jest wyższy niż w dotychczas rekordowym pod tym względem roku 2024, kiedy Grupa wydała klucze do 4 216 lokali. Rok 2025 był również kolejnym z rzędu rekordowym rokiem w historii Grupy pod względem osiągniętych skonsolidowanych wyników finansowych. W 2025 roku Grupa osiągnęła rekordowy zysk z działalności operacyjnej jak również rekordowy zysk netto, które wyniosły odpowiednio 801,0 mln zł i 654,1 mln zł.

Wyniki osiągnięte poprzez realizację kolejnych inwestycji mieszkaniowych były efektem podjętych znacznie wcześniej przez Zarząd decyzji dotyczących zakupów ziemi, kreacji odpowiedniego produktu, a także terminu rozpoczęcia realizacji poszczególnych inwestycji mieszkaniowych, które wygenerowały osiągnięty wolumen sprzedaży i przekazania.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2025 roku, Spółka konsekwentnie koncentrowała się na realizowanych inwestycjach mieszkaniowych, uzupełnianiu banku ziemi, dalszym rozwoju własnego generalnego wykonawstwa oraz umacnianiu swojej pozycji na rynku warszawskim, trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Realizując te cele, Spółka koncentrowała się również na zapewnieniu długoterminowych źródeł finansowania tej działalności, a także na utrzymywaniu wskaźników płynności na poziomie adekwatnym do skali prowadzonej działalności. Zarząd regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz określa jej optymalną strukturę na przyszłość, w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej, przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce odpowiedniej płynności, dając komfort zachowania bezpieczeństwa finansowego, tak aby zapewnić jej odporność na makroekonomiczne wyzwania.

Po bardzo dobrych wynikach Spółki i jej Grupy w roku 2025, rok 2026 zapowiada się na okres będący pełnym wyzwaniem nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale także dla całej polskiej gospodarki. Największym zagrożeniem dla branży niezmiennie pozostają:

- Potencjalny wzrost stóp procentowych, wpływająca na przystępność kredytów hipotecznych;
- niepewność w odniesieniu do poziomu przyszłej inflacji;
- trwająca wojna na Ukrainie oraz eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie, które są czynnikami istotnie destabilizującymi otoczenie gospodarcze w całym regionie;
- trudność w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych potrzebnych do realizacji projektów deweloperskich;
- wielokrotnie zmieniające się regulacje prawne, jak np. dodatkowe obciążenia podatkowe w sektorze instytucjonalnego zakupu lokali mieszkalnych czy nowe przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz tzw. ustawa o jawności cen mieszkań.

W ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd po raz kolejny udowodnił podejmowanymi w 2025 roku działaniami umiejętność przygotowania Spółki do zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości. Zadaniem Zarządu jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania, ale przede wszystkim zapewnienie utrzymania czołowej pozycji Spółki na ewoluującym rynku mieszkaniowym. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie spółkom wchodzącym w skład Grupy dostępu do odpowiednich źródeł finansowania zarówno w kontekście obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich, bieżącej działalności, jak i zapewnienia jej ogólnego bezpieczeństwa finansowego;
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań;
- dostosowanie oferty Grupy do potrzeb rynku;
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy;
- wykorzystanie istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób;
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesów sprzedażowych oraz działań marketingowych;
- ciągłe umacnianie zaufania nabywców do marki Dom Development oraz Euro Styl poprzez utrzymywanie bardzo dobrej jakości sprzedawanych lokali i wysokiego standardu obsługi klienta;
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej;
- wnikliwa kontrola budżetów projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji;
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe;
- szybkie reagowanie na zmiany legislacyjne; oraz
- sprawne reagowanie na sytuacje kryzysowe, wywołane przez różne czynniki zewnętrzne, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i globalnym.

Obecnie działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. kontynuowana jest na czterech rynkach geograficznych – Spółka prowadzi projekty w Warszawie, zaś jej podmioty zależne – Euro Styl S.A. (oraz jej spółki zależne i współkontrolowane), Dom Development Wrocław Sp. z o.o. oraz Dom Development Kraków Sp. z o.o. działają odpowiednio na rynkach trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Największy udział w działalności operacyjnej oraz wynikach finansowych Grupy niezmiennie przypada na Spółkę. Należy jednak odnotować fakt, że spółki pozawarszawskie Grupy są w ścisłej czołówce firm deweloperskich na rynkach, na których prowadzą swoją działalność. W nadchodzących latach można spodziewać się dalszego wzrostu znaczenia podmiotów zależnych w wynikach Grupy.

Rada Nadzorcza jest przekonana, że kluczowe procesy operacyjne w Spółce są dobrze zarządzane, kontrolowane przez Zarząd i pozostają na dobrym, profesjonalnym poziomie.

Specjaliści z działu nieruchomości zatrudnieni w Spółce identyfikują atrakcyjne i możliwe do zakupu lokalizacje pod przyszłe inwestycje deweloperskie na rynku nieruchomości, oszacowują ich potencjalną rentowność (przy współudziale specjalistów z innych działów Spółki) oraz finalizują zawarcie transakcji nabycia lub warunkowego nabycia gruntu po otrzymaniu od Zarządu niezbędnej akceptacji.

Pozostałe czynności związane z działalnością operacyjną Spółki powierzane są specjalistom do spraw realizacji inwestycji (na etapie projektowania i budowy), sprzedaży, obsługi klienta, aranżacji wnętrz oraz zarządzania nieruchomościami. Niewątpliwą przewagą konkurencyjną na rynku, sprzyjającą zapewnieniu komfortu spółkom deweloperskim Grupy w prowadzonej przez nie działalności, jest zgodna z budżetem i harmonogramem realizacja projektów budowlanych, która przygotowywana i wykonywana jest przez własne spółki generalnego wykonawstwa. Zapewniają one ponadto wysoką jakość finalnego produktu, który przekazywany jest klientom.

Utrzymująca się pozycja Spółki jako największej firmy deweloperskiej na rynku warszawskim na koniec 2025 roku była bardzo zadowalająca. Wynika to z osiągniętych przez Spółkę wyników operacyjnych i finansowych oraz zakumulowania odpowiedniego doświadczenia operacyjnego zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również marketingu, sprzedaży i finansowania tych projektów.

Mocną pozycję finansową Spółki oraz jej Grupy odzwierciedla stan aktywów netto oraz środków pieniężnych. Na dzień 31 grudnia 2025 roku, w bilansie jednostkowym Dom Development S.A. suma pozycji „środki pieniężne i ich ekwiwalenty” oraz środki zgromadzone na rachunkach powierniczych otwartych ujęte w „krótkoterminowych aktywach finansowych”, po wypłacie dywidendy zaliczkowej z zysku 2025 roku (w kwocie 181 mln zł) wynosiła 210 mln zł (na koniec 2024 roku: 259 mln zł, po wypłacie dywidendy zaliczkowej z zysku 2024 roku w kwocie 155 mln zł). Zadłużenie odsetkowe Spółki na koniec 2025 roku wynosiło 655 milionów zł (na koniec 2024 roku: 610 mln zł). Należy podkreślić, że krótkoterminowe zadłużenie odsetkowe Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku w wysokości 120 mln złotych stanowiło zaledwie 18% całkowitego zadłużenia odsetkowego. Całkowite zadłużenie odsetkowe netto Spółki (zadłużenie odsetkowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki zgromadzone na rachunkach powierniczych otwartych ujęte w krótkoterminowych aktywach finansowych) wyniosło 445 mln zł i zwiększyło się o 94 mln zł w porównaniu ze stanem na koniec 2024 roku. Obserwując wzrost zadłużenia Spółki, Rada Nadzorcza zauważa, że jest to powiązane ze strategią Spółki, polegającą na finansowaniu działalności spółek zależnych głównie poprzez udzielanie pożyczek, których wysokość na początek 2025 roku wynosiła 515 mln zł i wzrosła w ciągu roku o 65 mln zł do kwoty 580 mln zł. Zdaniem Rady Nadzorczej sytuacja płynnościowa Spółki jest dobra i dysponuje ona znaczną ilością dostępnych środków finansowych, w tym 717 mln zł dostępnych linii kredytowych (z czego 582 mln zł to linie kredytowe długoterminowe). Zarząd Spółki konsekwentnie utrzymuje bardzo komfortową relację całkowitego zadłużenia odsetkowego netto do kapitałów własnych, która na dzień 31 grudnia 2025 i 2024 roku wynosiła odpowiednio 26% i 24%. W opinii Rady Nadzorczej poziom dźwigni finansowej Spółki – biorąc pod uwagę wypłaconą dywidendę zaliczkową w grudniu 2025 roku - pozostaje zadowalający, a w obecnej sytuacji związanej z opisanymi wyżej, stanowiącymi potencjalne wyzwania zjawiskami makroekonomicznymi, zapewni kontynuację działalności operacyjnej w przewidywalnym horyzoncie czasowym. Ten relatywnie niski poziom dźwigni finansowej pozwala na dalsze zwiększenie działalności operacyjnej Spółki, gdy będzie to uzasadnione wzrostem popytu na rynku nieruchomości mieszkalnych, jak również umożliwi Spółce przetrwanie okresów wstrząsów na rynku.

Spółka jest wiodącym deweloperem nieruchomości mieszkaniowych na rynku warszawskim i jest dobrze przygotowana do wykorzystania swojej pozycji w celu dalszego rozwoju na polskim rynku. Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje solidne wyniki sprzedażowe Spółki w 2025 roku, które potwierdzają skuteczne wykorzystanie przez Spółkę istniejących na rynku możliwości.

Rada Nadzorcza potwierdza z satysfakcją, że Spółka prowadzi swoją działalność z zachowaniem wysokiej etyki w biznesie i zasad ładu korporacyjnego. Taka reputacja wypracowana przez Spółkę jest cennym atutem, który dodatkowo powinien przyczynić się do dalszego jej rozwoju z korzyścią dla wszystkich jej akcjonariuszy.

2. OCENA SYSTEMU KONTROLI WENĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO

W obliczu obserwowanych w ostatnich latach znaczących zmianach w strukturze Grupy Kapitałowej i jej dywersyfikacji geograficznej, w 2022 roku Rada Nadzorcza z zadowoleniem przyjęła decyzję Zarządu o wdrożeniu spójnego systemu zarządzania ryzykiem, zgodnością i audytu wewnętrznego we wszystkich spółkach Grupy Kapitałowej do końca 2024 roku w ramach realizacji założeń Strategii DOM 2030, która uzupełnia działalność Spółki w zakresie ESG (Environmental, Social, Governance). W wykonaniu tej zapowiedzi Zarząd powołał w strukturze organizacyjnej w roku 2023 stanowisko – Chief Risk and Compliance Officer, którego zadaniem było m.in. stworzenie do końca 2024 roku uspołnionego w Grupie Kapitałowej standardu zarządzania ryzykiem, zgodnością i audytu wewnętrznego. Z kolei w 2024 roku wyodrębniona została funkcja audytu wewnętrznego i stanowisko Assurance Leada, oba stanowiska podlegają bezpośrednio Prezesowi Zarządu Spółki. Od 2023 roku w całej Grupie funkcjonuje, przeprowadzony na ujednoczonych zasadach, przegląd i ewaluacja ryzyk w ramach procesu zarządzania ryzykiem. Dla zidentyfikowanych obszarów ryzyk uaktualniana się planowane w Spółce oraz w całej Grupie Kapitałowej działania, środki kontroli i procedury niezbędne do mitygacji zidentyfikowanych ryzyk. W roku 2025 został wprowadzony w Grupie Kapitałowej Wewnętrzny standard zarządzania ryzykiem, zgodnością, audytem i jakością działania – DOM2030, którego celem było zapewnienie zarządowi spółek kompleksowej informacji o stanie zarządzania zgodnością, ryzykiem i audycie.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia uspołnienie systemu zarządzania ryzykiem na wszystkie spółki Grupy Kapitałowej, wobec których Spółka jest podmiotem dominującym i uznaje go za adekwatny i skuteczny. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia także identyfikację najistotniejszych i największych ryzyk, metod wykorzystywanych w celu zaadresowania tych ryzyk oraz sposobów ich mitygacji z punktu widzenia zarówno Spółki, jak i całej Grupy Kapitałowej.

W roku 2025 system kontroli wewnętrznej Spółki składał się, podobnie jak w poprzednich latach z:

- Kontroli instytucjonalnej w postaci audytów wewnętrznych, będących w roku 2025 w gestii Audytora Wewnętrznego, przy czym zakres oraz jakość wykonanych w roku 2025 audytów, monitorowany był przez Komitet Audytu, który pełni funkcję nadzorczą wobec obszaru audytu wewnętrznego, niezależnie od pełnienia swoich obowiązków w odniesieniu do audytów zewnętrznych.
- Kontroli funkcjonalnej, polegającej na działaniu w oparciu o ustalone procedury, instrukcje, podział obowiązków i kompetencji oraz zadań, które były aktualizowane i udoskonalane wraz z systematycznie zwiększaną skalą działalności. Kontrola funkcjonalna jest sprawowana przez wszystkich pracowników Grupy Kapitałowej w ramach realizowanych obowiązków. W wielu obszarach kontrola funkcjonalna wspierana jest przez dedykowane systemy informatyczne, których rola i zakres stopniowo wzrasta.

Rada Nadzorcza uważa, że poziom współpracy pomiędzy obszarem audytu wewnętrznego, a Komitetem Audytu pozostał w 2025 roku na niezmiennie dobrym poziomie. Ponadto, w ocenie Rady Nadzorczej kluczowe dla Spółki procesy i procedury zmniejszające jej ekspozycję na ryzyka biznesowe działają w sposób efektywny, również dzięki nadzorowi ze strony Zarządu oraz Komitetu Audytu Spółki.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia istniejący w Spółce system raportowania finansowego, który podlega zarówno procesom kontroli wewnętrznej w samej Spółce, jak również okresowej kontroli zewnętrznej przez niezależnego biegłego rewidenta. Proces raportowania niefinansowego i zrównoważonego rozwoju został wdrożony w Grupie Kapitałowej w 2024 roku, został rozwinięty w 2025 roku i jest stosowany w spółkach w Grupie. System zarządzania wpływami, ryzykami i szansami z zakresu zrównoważonego rozwoju wkomponowany jest w wewnętrzny system zarządzania i odpowiada standardom w zakresie kontroli wewnętrznej funkcjonującym w Grupie. Na poziomie operacyjnym za działania związane ze zrównoważonym rozwojem odpowiada Koordynator ds. ESG, który podlega bezpośrednio Prezesowi Zarządu Spółki, raportując w zakresie realizacji i nadzoru nad obszarem zrównoważonego rozwoju do Rady Nadzorczej za pośrednictwem Komitetu Audytu.

Zarówno Zarząd, jak i Rada Nadzorcza rekomendując oraz wybierając audytora zewnętrznego, dokonują tego z dużą dbałością o jakość audytów zewnętrznych oraz ze świadomością ich znaczenia dla całego środowiska kontroli w Spółce. Z tego względu audyty zewnętrzne w Spółce i w spółkach Grupy Kapitałowej przeprowadzane są tylko przez firmy audytorskie z najlepszą reputacją i największym doświadczeniem na rynku.

Na podstawie regularnych spotkań z niezależnym biegłym rewidentem Spółki i wynikami prac audytorskich, Rada Nadzorcza z satysfakcją stwierdza, że zarówno proces sporządzania sprawozdań finansowych, jak i same sprawozdania finansowe Spółki są dobrej jakości, a badane przez biegłego rewidenta procedury kontrolne są efektywne. Rada Nadzorcza zauważa, że tegoroczne sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dającej ograniczoną pewność również jest dobrej jakości.

Poziom i skuteczność kontroli instytucjonalnej w 2025 roku, w porównaniu z 2024 rokiem, nie uległ istotnej zmianie i pozostaje na podobnym, dobrym poziomie. Rada Nadzorcza docenia szybkość i skuteczność działania Zarządu w kontekście zidentyfikowanego incydentu bezpieczeństwa informacji w 2025 roku, jednocześnie zauważając potrzebę dalszego rozwoju Obszaru IT oraz Bezpieczeństwa Informacji, w szczególności w zakresie kontroli i mitygacji ryzyk związanych z utratą poufności, dostępności lub integralności informacji, a także wdrażania usprawnień procesowych.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia przy tym istniejące w Spółce kontrole funkcjonalne oraz z satysfakcją zauważa wprowadzone usprawnienia, będące wynikiem implementowania nowych rozwiązań informatycznych, nowych oraz aktualizowanych polityk i procedur oraz wdrażania rekomendacji z przeprowadzonych audytów wewnętrznych.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z raportem dotyczącym skuteczności funkcjonowania systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego w minionym roku, sporządzonym przez Audytora Wewnętrznego Spółki, pozytywnie ocenia realizowane działania w tych obszarach, polegające głównie na stałym zapewnianiu Spółce i jej spółkom zależnym regularnej analizy zmian w obowiązujących przepisach pod kątem mitygacji ryzyk dla działalności operacyjnej, systematycznej aktualizacji wewnętrznych procedur, instrukcji i standardów oraz utrzymaniu ich w zgodzie ze najlepszymi praktykami rynkowymi i zmieniającymi się przepisami, mając przy tym głównie na względzie ograniczanie ryzyk prawnych, zwiększanie efektywności realizowanych działań biznesowych oraz wspieranie prowadzenia odpowiedzialnego biznesu. W ramach pozostałych, szczególnie wartych odnotowania zadań realizowanych w obszarze compliance, wymienić należy kontynuację realizacji działań promujących świadomość prawną wśród personelu Spółki i spółek w Grupie, mających na celu m.in. zwiększenie poczucia komfortu pracowników merytorycznych w obszarach ich codziennej działalności oraz ograniczanie ryzyk prawnych w realizowanych przez nich zadaniach. Dostrzega się wdrażanie rekomendacji i zaleceń audytu wewnętrznego, dotyczące systemu zarządzania ryzykiem. Proces raportowania ryzyk zarządzanych przez właścicieli biznesowych funkcjonuje prawidłowo we współpracy z obszarem zarządzania ryzykiem, stanowiącym drugą linię obrony. W trakcie dokonanego przeglądu ryzyk potwierdzono również, że wdrożone działania mitygujące przynoszą oczekiwane rezultaty i są cyklicznie weryfikowane pod kątem efektywności.

W ocenie Rady Nadzorczej przyjęty przez Spółkę kierunek rozwoju systemu compliance, systemu zarządzania ryzykiem oraz funkcji audytu wewnętrznego w Grupie Kapitałowej powinien być

kontynuowany i dalej zapewniać najwyższą jakość nadzoru nad zgodnością działań Spółki, biorąc przy tym pod uwagę utrzymywanie wewnętrznych rozwiązań prawnych w zgodzie z najlepszymi praktykami rynkowymi oraz przyjmowanie, monitorowanie i aktualizację odpowiednich rozwiązań proceduralnych, w zgodzie ze stosownymi normami legislacyjnymi oraz rekomendacjami organów nadzorczych.

Rada Nadzorcza podkreśla, że skuteczność zarządzania systemem compliance w 2025 roku utrzymuje się na niezmiennie wysokim poziomie, a zaangażowanie Zarządu i kolejne działania podejmowane w ramach rozwoju kultury compliance potwierdzają słuszność i kompletność przyjmowanych dla tego obszaru założeń. Ryzyko braku zgodności w działaniach Spółki oraz Grupy Kapitałowej, w szczególności z obowiązującymi przepisami prawa, jest skutecznie mitygowane, a zgodność działań Grupy z najlepszymi praktykami rynkowymi oraz rekomendacjami organów nadzorczych jest zachowana.

5 INFORMACJE DOTYCZĄCE REALIZACJI OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH WOBEC RADY NADZORCZEJ ORAZ WYNAGRODZENIA NALEŻNEGO DORADCY RADY NADZORCZEJ W 2025 ROKU

Rada Nadzorcza ocenia, iż Zarząd prawidłowo realizował obowiązki związane z udzielaniem Radzie Nadzorczej informacji wynikające z przepisu art. 380¹ Kodeksu Spółek Handlowych (w brzmieniu obowiązującym od 13 października 2022 roku). W szczególności Zarząd przekazywał informacje o uchwałach Zarządu i ich przedmiocie i sytuacji Spółki, w tym w zakresie jej majątku, a także istotnych okolicznościach z zakresu prowadzenia spraw Spółki, w szczególności w obszarze operacyjnym, inwestycyjnym i kadrowym oraz postępach w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności Spółki w odpowiedniej formie, adekwatnym zakresie oraz z właściwą częstotliwością. Rada Nadzorcza otrzymywała wszelkie informacje, dokumenty, sprawozdania i wyjaśnienia dotyczące Spółki i Grupy niezbędne do sprawowania nadzoru w toku bieżącej współpracy z Zarządem i pracownikami Spółki. Wobec powyższego, Rada Nadzorcza nie korzystała z uprawnienia do żądania sporządzenia lub przekazania informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień dotyczących Spółki lub Grupy w trybie określonym w art. 382 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych.

W 2025 roku Rada Nadzorcza nie podjęła żadnej uchwały w sprawie zbadania na koszt Spółki określonej sprawy dotyczącej działalności Spółki lub jej majątku przez wybranego doradcę. Wobec powyższego, nie doszło do wypłaty wynagrodzenia z tytułu zlecenia przez Radę Nadzorczą zbadania określonej sprawy dotyczącej działalności Spółki lub sporządzenia analiz lub opinii przez doradcę w trybie określonym w art. 382¹ Kodeksu Spółek Handlowych.

6 OCENA STOSOWANIA PRZEZ SPÓŁKĘ ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO ORAZ SPOSOBU WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ICH STOSOWANIA OKREŚLONYCH W REGULAMINIE GIEŁDY I PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, WRAZ Z INFORMACJĄ NA

TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY

Obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego określone są w Regulaminie Giełdy oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (poprzedzonym Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, które utraciło moc z dniem 25 czerwca 2025 r.). Zasady przekazywania raportów dotyczących stosowania zasad szczegółowych ładu korporacyjnego określają Zasady przekazywania informacji bieżących i okresowych w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect i na Catalyst oraz przekazywania przez spółki giełdowe informacji dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego (Załącznik do Uchwały Nr 1404/2025 Zarządu Giełdy z dnia 6 listopada 2025 r.).

Zgodnie z § 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy, w przypadku gdy określona zasada szczegółowa ładu korporacyjnego nie jest stosowana w sposób trwały lub jest naruszona incydentalnie, emitent ma obowiązek opublikowania raportu w tej sprawie. Raport powinien zostać opublikowany na oficjalnej stronie internetowej emitenta oraz za pośrednictwem systemu sprawozdawczego GPW Data.

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. precyzuje, jakie informacje powinny być zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności emitenta w raporcie rocznym spółki.

W dniu 17 marca 2026 r. Dom Development S.A. („Spółka”) opublikowała Raport Roczny za 2025 r., w tym Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 r., w ramach którego zostało zamieszczone, jako wyodrębniona część tego sprawozdania, oświadczenie Spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego wynikającego z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”. Oświadczenie Spółki zawiera również informacje, które zasady i rekomendacje „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021” nie były przez Spółkę stosowane w 2025 r. wraz z uzasadnieniem. Rada Nadzorcza ocenia, iż Spółka w stosownym terminie złożyła oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego. Treść powyższego oświadczenia koresponduje z dyspozycjami przepisu § 72 ust. 7 pkt. 5) ww. Rozporządzenia Ministra Finansów.

Ponadto, Spółka udostępnia na swojej stronie internetowej (<https://inwestor.domd.pl/pl/lad-korporacyjny>) aktualną informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021.

Rada Nadzorcza monitorowała stosowanie przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposób wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, m.in. poprzez omawianie powyższych kwestii podczas posiedzeń Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu, dokonywanie analizy oraz weryfikacji poprawności informacji i dokumentów zamieszczanych na stronie internetowej Spółki.

Wobec powyższego, Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka w prawidłowy sposób wypełnia obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego, określone w Regulaminie Giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, w tym terminowo opublikowała Informację na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobrych Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021. W ocenie Rady Nadzorczej publikowane przez Spółkę wyjaśnienia dotyczące zakresu stosowania przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego w sposób przejrzysty, dokładny i wyczerpujący prezentują akcjonariuszom, inwestorom oraz innym zainteresowanym stronom mechanizmy funkcjonowania Spółki.

7 OCENA ZASADNOŚCI WYDATKÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ I JEJ GRUPĘ NA WSPIERANIE KULTURY, SPORTU, INSTYTUCJI CHARYTATYWNYCH, MEDIÓW, ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH, ZWIĄZKÓW ZAWODOWYCH ITP.

Ważnym wydarzeniem 2024 roku było powołanie przez Spółkę Fundacji Nasz Dom, która skupia aktywności charytatywne realizowane przez Grupę. Fundacja kontynuuje działania Spółki na rzecz lokalnych społeczności, a jednym z jej priorytetów jest wspieranie osób dotkniętych wojną w Ukrainie. Poprzez Fundację Nasz Dom Grupa zdecydowała się na kontynuację współpracy z ukraińskim partnerem (Fundacją Housing for IDPs). W 2025 r. zakończony został remont opuszczonego domu seniora w obwodzie winnickim. Fundacja Nasz Dom przeznaczyła na ten cel 3,2 mln zł. W wyremontowanym budynku powstało 14 mieszkań oraz schron przeciwlotniczy. Fundacja Nasz Dom w 2025 r. sfinansowała także remont nowej siedziby SzkoUA – Warszawskiej Szkoły Ukraińskiej przy ul. Terespolskiej.

Fundacja Nasz Dom sfinansowała także trzy inicjatywy związane z modernizacją jednostek edukacyjnych:

- modernizację trzech szatni, korytarza z łącznikiem oraz dwóch dużych łazienek w warszawskiej Szkole Podstawowej nr 293 im. Jana Kochanowskiego na Bielanach;
- odświeżenie części łazienek w Szkole Podstawowej nr 7 im. Wojska Polskiego w Krakowie;
- zakup mebli, nowoczesnych pomocy dydaktycznych i tablic multimedialnych dla wrocławskiej Publicznej Szkoły Podstawowej SPECTO.

łącznie na działalność dobroczynną Fundacja Nasz Dom przeznaczyła ponad 4,1 mln zł.

Zgodnie z zasadami 1.5. oraz 2.11.5. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021, Spółka ujawniała wydatki ponoszone przez Spółkę i jej Grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, organizacji społecznych. Kwoty przekazane na cele dobroczynne są zauważalne, jednakże są proporcjonalne do skali Spółki i nie obciążają nadmiernie jej finansów. Beneficjentami tej działalności są Ukraińcy, którzy opuścili Ukrainę w wyniku wojny, a także Ukraińcy którzy stracili swoje domy w wyniku działań wojennych, podmioty działające w obszarze edukacji, propagowania sportu, nauki, kultury, sztuki, rozwój społeczności lokalnych oraz opieki nad potrzebującymi – wszystkie te cele są popierane przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej w obszarze działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

8 OKRESOWA OCENA TRANSAKCJI ISTOTNYCH W ROZUMIENIU USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z procedurą okresowej oceny transakcji istotnej w rozumieniu ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o ofercie publicznej”), Rada Nadzorcza dokonała weryfikacji, czy istotne transakcje w rozumieniu Ustawy o ofercie publicznej spełniły warunki do wyłączenia obowiązku podawania informacji o zawarciu takich istotnych transakcji.

Rada Nadzorcza potwierdziła, iż w zakresie istotnych transakcji:

- zawartych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi;

- zawartych przez podmiot powiązany Spółki ze spółką będącą jej podmiotem zależnym, zachodzi zwolnienie z obowiązku wynikającego z rozdziału 4b Ustawy o ofercie publicznej (tj. obowiązku zamieszczenia na stronie internetowej informacji o istotnej transakcji i wyrażenia przez radę nadzorczą zgody na jej zawarcie), na podstawie art. 90j ustęp 1 punkt 2 Ustawy o ofercie publicznej, ze względu na strukturę udziałową (jedeny wspólnik) lub ze względu na zawarcie transakcji na warunkach rynkowych w ramach zwykłej działalności.

9 INFORMACJA NA TEMAT STOPNIA REALIZACJI POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Polityka Różnorodności Spółki w zakresie odnoszącym się do Członków Zarządu została przyjęta przez Radę Nadzorczą Spółki w dniu 30 sierpnia 2022 r. Ponadto tego samego dnia Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Dom Development S.A. przyjęło Politykę Różnorodności w zakresie odnoszącym się do Członków Rady Nadzorczej Spółki.

• Zarząd Spółki

Mikołaj Konopka – Prezes Zarządu

Mikołaj Konopka kieruje pracami Zarządu oraz koordynuje prace pozostałych Członków Zarządu.

Do głównych zadań Prezesa Zarządu należą:

- nadzór nad poprawnością realizacji działalności operacyjnej i finansowej Spółki;
- odpowiedzialność za działania zgodne z wymogami prawa we wszystkich aspektach działalności operacyjnej Spółki;
- nadzór właścicielski nad spółkami zależnymi w Grupie;
- zatwierdzanie założeń polityki zarządzania pracownikami, w szczególności obsadzania ważnych stanowisk kierowniczych w Spółce i podmiotach z nią powiązanych;
- kierowanie programem zabezpieczenia przed ryzykiem (organizuje wewnętrzny system kontroli i nadzoru);
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej i regulaminów wewnętrznych Spółki;
- nadzór nad realizacją strategii ESG.

Prezes Zarządu nadzoruje następujące jednostki organizacyjne Spółki: Dział Prawny, Dział IT, Dział HR, Dział Infrastruktury, Dział Aranżacji Wnętrz, Dział Administracji, Chief Risk and Compliance Officer, Audytora Wewnętrznego, Koordynatora ds. ESG, Inspektora Ochrony Danych.

Mikołaj Konopka posiada wykształcenie wyższe, ukończył studia magisterskie na Wydziale Ekonomicznym Uniwersytetu Gdańskiego. Mikołaj Konopka posiada 19-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest i pełni funkcję Członka Zarządu od 8 lat, natomiast funkcję Prezesa Zarządu objął ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2025 roku.

Monika Dobosz – Wiceprezes Zarządu

Do głównych zadań Moniki Dobosz Wiceprezesa jako Wiceprezesa Zarządu/Dyrektora Finansowego należą:

- ustalanie polityki finansowej Spółki i Spółek zależnych;
- zarządzanie budżetem i planami finansowymi Spółki;
- zarządzanie i nadzór nad obszarem zagadnień korporacyjnych, relacji inwestorskich, w tym kontakty z GPW, KDPW i KNF;

- zarządzanie majątkiem Spółki i ubezpieczeniami;
- zarządzanie gotówką, należnościami i zobowiązaniami;
- prowadzi badania i analizuje kondycję finansową przedsiębiorstwa, ogólną sytuację ekonomiczną i ich wpływ na politykę Spółki, przedstawia raporty o stanie finansowym Spółki.

Monika Dobosz odpowiada także za:

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

Wiceprezes Zarządu / Dyrektor Finansowy nadzoruje Dział Finansowy, w którego skład wchodzi następujące jednostki organizacyjne Spółki: Zespół Relacji Inwestorskich, Zespół Zarządzania Płynnością Finansową, Zespół Planowania i Analiz Finansowych, Zespół Księgowości, Kontroling Finansowy.

Monika Dobosz posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentką Akademii Ekonomicznej w Poznaniu oraz Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Jest managerem z wieloletnim doświadczeniem zawodowym na wysokich stanowiskach kierowniczych. Od 1 marca 2025 roku pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu i Dyrektora Finansowego w Dom Development S.A.

Terry Roydon – Członek Zarządu

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

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

Grzegorz Smoliński – Członek Zarządu

Do głównych zadań Grzegorza Smolińskiego należy:

- wyznaczanie polityki handlowej i produktowej Spółki;
- zapewnienie opieki nad Klientami i nadzór nad procesem przekazania;
- nadzór nad polityką marketingową i promocyjną;
- nadzór nad procesem wpłat Klientów we wszystkich spółkach Grupy Dom Development;
- nadzór nad Dom Development Kredyty sp. z o.o.

Członek Zarządu nadzoruje następujące jednostki organizacyjne: Dział Sprzedaży, Dział Obsługi Klienta, Dział Marketingu, Dział Monitoringu Wpłat.

Grzegorz Smoliński posiada wykształcenie wyższe, ukończył studia magisterskie w Wyższej Szkole Ubezpieczeń i Bankowości w Warszawie (obecnie Akademia Finansów i Biznesu Vistula). Grzegorz Smoliński posiada 29-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest od 29 lat. Rada Nadzorcza powołała Grzegorza Smolińskiego na Członka Zarządu Spółki z dniem 29 października 2024 r.

Justyna Wilk – Członek Zarządu

Do głównych zadań Justyny Wilk należą:

- ustalanie polityki inwestycyjnej Spółki;
- zapewnienie rozwoju Spółki poprzez zabezpieczenie banku ziemi;
- nadzór nad system zarządzania efektywnością Spółki;

- zarządzanie operacyjną i inwestycyjną działalnością Spółki w Warszawie poprzez: pozyskiwanie gruntów, zapewnienie prawidłowego/efektywnego/skutecznego przebiegu procesu inwestycyjnego, zapewnienie rękojmi i gwarancji.

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

Justyna Wilk posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentką Wydziału Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej. Jest managerką z ponad 20-letnim doświadczeniem w branży nieruchomości. Związana z Dom Development S.A. od 2011 roku. Na stanowisko Członka Zarządu Dom Development S.A. powołana została z dniem 1 stycznia 2025 roku.

Przez okres pierwszych 3 miesięcy 2025 roku w Zarządzie Spółki zasiadało 5 osób – 4 mężczyźni i 1 kobieta. Od 1 marca 2025 r. w Zarządzie Spółki zasiadało 5 osób – 3 mężczyźni i 2 kobiety. 4 Członków Zarządu posiada obywatelstwo polskie, 1 Członek Zarządu jest obywatelem Wielkiej Brytanii. W 2025 r. 3 Członków Zarządu znajdowało się w przedziale wieku między 41-50 lat, 1 Członek Zarządu znajdował się w przedziale wieku między 51 a 60 lat, natomiast 1 Członek Zarządu miał powyżej 60 lat. Większość Członków Zarządu była od wielu lat związana z Grupą, a o ich powołaniu w skład organu decydowały wiedza i umiejętności. W skład Zarządu Dom Development S.A. w 2025 r. wchodziły osoby z wykształceniem 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 Spółki 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. Zwiększenie udziału kobiet do poziomu 40% w odniesieniu do Zarządu Dom Development S.A. nastąpiło od 1 marca 2025 roku, w skład 5-osobowego Zarządu Spółki wchodzi 2 kobiety.

• Rada Nadzorcza Spółki

Jarosław Szanajca – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jarosław Szanajca posiada wyższe wykształcenie i tytuł magistra prawa uzyskany na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Jarosław Szanajca posiada 34-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest 30 lat, pełnił funkcję jej Prezesa od 1996 r. do 2024 r. tj. 29 lat. Jarosław Szanajca złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2024 roku. Funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej pełni od dnia 1 stycznia 2025 r.

Dorota Podedworna-Tarnowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej

Dorota Podedworna-Tarnowska posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentką Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie. Jest doktorem nauk ekonomicznych. W pracy zawodowej, od ponad 25 lat, wykorzystuje wiedzę z zakresu ekonomii, finansów, rachunkowości oraz rewizji finansowej. Członkiem Rady Nadzorczej Spółki jest od 8 lat.

Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Janusz Zalewski posiada wykształcenie wyższe, jest absolwentem SGPiS (Główna Szkoła Planowania i Statystyki – obecnie Szkoła Główna Handlowa w Warszawie). W branży deweloperskiej ma 27-letnie doświadczenie. Ze Spółką związany jest od 27 lat, pełniąc funkcję najpierw Wiceprezesa Zarządu, a następnie Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.



Grzegorz Kiełpsz – Członek Rady Nadzorczej

Grzegorz Kiełpsz posiada wykształcenie średnie. W branży deweloperskiej ma 33-letnie doświadczenie. Ze Spółką związany jest od 30 lat, pełniąc funkcję najpierw Wiceprezesa Zarządu, a następnie Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Grzegorz Kiełpsz złożył z dniem 31 grudnia 2024 roku rezygnację z pełnionej funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, pozostając jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej Spółki.

Philippe Bonavero – Członek Rady Nadzorczej

Philippe Bonavero posiada wyższe wykształcenie, ukończył University of London w Wielkiej Brytani. Jest praktykującym w Wielkiej Brytanii adwokatem, posiada również 10-letnie doświadczenie w branży budowlanej. Członkiem Rady Nadzorczej Spółki jest od 3 lat.

Anna Maria Panasiuk – Członek Rady Nadzorczej

Anna Maria Panasiuk posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentką Uniwersytetu Gdańskiego. Jest doktorem nauk prawnych. Anna Maria Panasiuk posiada ponad 20-letnie doświadczenie w zakresie prawa rynku kapitałowego, strukturyzowaniu i realizowaniu transakcji M&A, projektach inwestycyjnych, zarządzania aktywami oraz planowania sukcesji międzypokoleniowej. Członkiem Rady Nadzorczej Spółki jest od 3 lat.

Mark Spiteri – Członek Rady Nadzorczej

Mark Spiteri posiada wyższe wykształcenie, jest absolwentem London School of Economics w Londynie. Mark Spiteri posiada ponad 20-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. W Radzie Nadzorczej Spółki pełni funkcję od 14 lat.

Edyta Wojtkiewicz – Członek Rady Nadzorczej

Edyta Wojtkiewicz posiada wyższe wykształcenie, ukończyła Szkołę Główną Handlową w Warszawie. W pracy zawodowej, od ponad 25 lat, wykorzystuje wiedzę z zakresu ekonomii, finansów, rachunkowości oraz rewizji finansowej. Członkiem Rady Nadzorczej Spółki jest od 3 lat.

W 2025 r. w Radzie Nadzorczej Spółki zasiadało 5 mężczyzn i 3 kobiety. 6 Członków Rady Nadzorczej posiadało obywatelstwo polskie, 2 Członków jest obywatelami Wielkiej Brytanii. W 2025 roku 1 Członek Rady Nadzorczej znajdował się w przedziale wieku między 41-50 lat, 4 Członków Rady Nadzorczej znajdowało się w przedziale wieku między 51-60 lat, natomiast 3 Członków Rady Nadzorczej ma powyżej 60 lat. W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodzi osoby z doświadczeniem w różnych branżach, w tym w branży deweloperskiej. Wśród Członków Rady Nadzorczej znajdują się osoby od lat związane z Dom Development S.A., jak jej były Przewodniczący, współzałożyciel Spółki - Grzegorz Kiełpsz oraz przedstawiciele dominującego akcjonariusza Groupe Belleforêt S.à r.l. Dla zapewnienia najwyższych standardów nadzoru nad Spółką, w Radzie Nadzorczej Dom Development S.A. zasiada także troje Członków Niezależnych (dr Dorota Podedworna-Tarnowska, dr Anna Maria Panasiuk, Edyta Wojtkiewicz), posiadających wysokie, udokumentowane kompetencje z obszaru prawa, ekonomii, finansów oraz rachunkowości i rewizji finansowej.

Zgodnie z ogłoszoną w dniu 28 czerwca 2022 roku strategią ESG DOM 2030, w odniesieniu do Rady Nadzorczej Spółki wskaźnik minimalnego udziału płci słabiej reprezentowanej w składzie organu na poziomie 30% został osiągnięty - udział kobiet w Radzie Nadzorczej Spółki wyniósł w 2025 roku 37,5%.

10 SAMOOCENA PRACY RADY NADZORCZEJ

W skład Rady Nadzorczej wchodzi zarówno osoby posiadające należyłą wiedzę i doświadczenie zawodowe w obszarze prawa, zarządzania, ekonomii, rachunkowości i finansów, jak i osoby posiadające

znaczną wiedzę z sektora działania Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej posiadają szerokie doświadczenie zawodowe, wiedzę oraz umiejętności, włączając gruntowną wiedzę o Spółce oraz zrozumienie jej działalności.

Członkowie Rady Nadzorczej przez cały 2025 rok pracowali niezależnie od Zarządu i zachowywali niezależność poglądów na temat działalności Spółki.

Rada Nadzorcza oraz Komitet Audytu i Komitet Wynagrodzeń odbywały spotkania, tak często jak to było niezbędne w celu poprawnego wykonania wszystkich powierzonych im obowiązków. Rada Nadzorcza wyraża przekonanie, że z powierzonych obowiązków w 2025 roku wywiązała się prawidłowo i należyście, a tym samym działalność Spółki była kompetentnie i kompleksowo nadzorowana.

Przez cały rok 2025 wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej, a w szczególności jej Przewodniczący oraz Wiceprzewodniczący, pozostawali w stałym i bezpośrednim kontakcie z Członkami Zarządu Spółki, prowadząc liczne konsultacje na temat różnych aspektów działalności Spółki. Dodatkowo, oprócz oficjalnych posiedzeń Rady Nadzorczej w 2025 roku, w których uczestniczyli niektórzy z Członków Zarządu Spółki, wszyscy Członkowie Zarządu pozostawali w regularnym kontakcie z Przewodniczącym Rady Nadzorczej i Członkami Rady. Rada Nadzorcza wyraża przekonanie, że powyższe czynności przyczyniły się do efektywnego wykonania przez jej Członków wszelkich spoczywających na niej obowiązków.

Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali zbieżne sprawozdania i raporty od Zarządu Spółki. W zakres wyżej wspomnianych informacji i raportów wchodziły regularne, comiesięczne pisemne raporty od Prezesa oraz Wiceprezesa Zarządu, jak również szczegółowe comiesięczne raporty menedżerskie, które zawierały porównania do rocznego budżetu. Ponadto w regularnych, dwumiesięcznych okresach, Członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali pisemne sprawozdania od przełożonych poszczególnych działów Spółki odnośnie do ich bieżącej działalności. W ten sposób Rada Nadzorcza była w stanie otrzymywać regularne i obszernie informacje na wszystkie tematy związane z działalnością Spółki oraz dotyczące związanego z nią ryzyka.

Stały nadzór Rady Nadzorczej, prócz standardowych obowiązków kontrolnych, rozszerza się na nowe obszary, w tym także na działalność Spółki w zakresie zrównoważonego rozwoju. Kwestie dotyczące agendy ESG stają się coraz bardziej istotnym elementem strategii przedsiębiorstw. Rada Nadzorcza monitoruje stopień realizacji Strategii ESG DOM 2030 oraz pogłębia swoją wiedzę poprzez udział w specjalistycznych warsztatach i szkoleniach. W procesie nadzorowania strategii biznesowej Grupy, w tym również w zakresie zrównoważonego rozwoju, Rada Nadzorcza ocenia długoterminowe i krótkoterminowe czynniki, które mogą wpłynąć na działalność spółki, w tym zmiany rynkowe, regulacyjne oraz technologiczne. Komitet Audytu jest regularnie informowany przez Członków Zarządu, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, zgodność regulacyjną, audyt wewnętrzny i ESG o:

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

Działania te pozwalają na monitorowanie zgodności działania Grupy z wymogami regulacji w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz sprawowanie nadzoru nad wpływami, ryzykami i szansami.

W 2025 r. Rada Nadzorcza walidowała wyniki analizy podwójnej istotności oraz sprawowała nadzór nad realizacją działań i celów wskazanych w Strategii ESG DOM 2030. Rada Nadzorcza została także poinformowana o opinii przedstawicieli pracowników w zakresie zrównoważonego rozwoju zebranych na podstawie przeprowadzonych w Grupie konsultacji.

Rada Nadzorcza Spółki wyraża przekonanie, iż w 2025 roku działała w sposób skuteczny i wydajny, natomiast jej posiedzenia odbywały się z zachowaniem wymaganego quorum. Rada Nadzorcza podejmowała wszystkie uchwały i decyzje zgodnie z prawem.

Zgodnie z zaprezentowanymi powyżej normami pracy Rady Nadzorczej oraz mając na względzie treść zasad zdefiniowanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych 2021, Rada Nadzorcza Dom Development S.A. uważa, iż Spółka w sposób prawidłowy i adekwatny zastosowała się przez cały rok 2025 do reguł corporate governance, w szczególności w zakresie działania organów nadzorczych.



11 ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 - Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 30 czerwca 2025 r.

Załącznik nr 2 - Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 lipca 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.

Załącznik nr 3 - Sprawozdanie Komitetu Wynagrodzeń Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

Załącznik nr 4 - uchwała Rady Nadzorczej nr 04/03/26 z dnia 16 marca 2026 r. oraz Sprawozdanie Rady Nadzorczej Dom Development S.A. z oceny:

- 1) jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku;
- 2) sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku;
- 3) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

Załącznik nr 5 - uchwała nr 01/05/26 z dnia 11 maja 2026 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025

DOM DEVELOPMENT S.A.

**SPRAWOZDANIE
KOMITETU AUDYTU
DOM DEVELOPMENT S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE
OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 R.
DO DNIA 30 CZERWCA 2025 R.**





I. Skład osobowy i organizacja Komitetu 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.

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 30 czerwca 2025 r., Komitet Audytu działał w składzie:

- (i) Dorota Podedworna-Tarnowska - Przewodnicząca Komitetu Audytu (członek niezależny),
- (ii) Edyta Wojtkiewicz - Członek Komitetu Audytu (członek niezależny),
- (iii) Mark Spiteri - Członek Komitetu Audytu.

Zasady organizacji i sposób działania Komitetu Audytu określa Statut Spółki oraz Regulamin Komitetu Audytu z dnia 5 września 2006 r., zmieniony w dniu 29 grudnia 2006 r., 29 czerwca 2007 r., 3 kwietnia 2008 r., 5 października 2010 r. oraz 31 sierpnia 2023 r.

II. Działalność Komitetu Audytu.

Zgodnie z Regulaminem Komitetu Audytu, do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności (i) nadzorowanie Zarządu Spółki w zakresie stosowania się do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku oraz Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, przygotowania informacji finansowych przez Spółkę, w szczególności w odniesieniu do wyboru zasad polityki księgowej, stosowania i oceny skutków nowych przepisów, informacji o sposobie traktowania w sprawozdaniach rocznych szacowanych pozycji, prognoz itd., stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powoływanych przez Radę Nadzorczą, (ii) wydawanie rekomendacji Radzie Nadzorczej Spółki w sprawach dotyczących wyboru i odwoływania biegłego rewidenta, (iii) kontrola niezależności i obiektywności biegłego rewidenta, w szczególności pod kątem zmiany biegłego rewidenta oraz poziomu otrzymywanego wynagrodzenia, (iv) weryfikowanie prac biegłego rewidenta, (v) kontrolowanie skuteczności działania systemu zarządzania ryzykiem, (vi) monitorowanie systemu zgodności działania (compliance), (vii) kontrolowanie skuteczności działania systemu kontroli wewnętrznej i funkcji audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, (viii) monitorowanie skuteczności działania i adekwatność systemu sygnalistów lub innego systemu zgłaszania nieprawidłowości.

Komitet Audytu prowadził w okresie sprawozdawczym swoją działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej zgodnie ze wstępnie uzgodnionymi cyklami audytu oraz audytu wewnętrznego. Wszystkie posiedzenia były protokolowane, a podejmowane przez Komitet Audytu decyzje miały formę uchwał.

W okresie sprawozdawczym odbyły się 2 posiedzenia Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

- (i) 14 marca 2025 r.,
- (ii) 23 czerwca 2025 r.

Wszystkie posiedzenia Komitetu Audytu były zwołane prawidłowo. We wszystkich posiedzeniach uczestniczyli wszyscy członkowie Komitetu Audytu. W posiedzeniach Komitetu Audytu brali również udział niektórzy członkowie Zarządu oraz inni przedstawiciele kadry zarządzającej włączając Wiceprezes Zarządu, Dyrektora Finansowego Panią Monikę Dobosz, oraz Kontrolera Finansowego, Zastępcę Dyrektora Finansowego Pana Dariusza Gołębiewskiego, którzy m.in. udzielali informacji

odnośnie kwestii wynagrodzenia audytora, sprawozdań finansowych Spółki, a także wszelkich informacji, o których przygotowanie przez Zarząd wnosil Komitet Audytu.

W posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbylo się w dniu 14 marca 2025 r., uczestniczyli przedstawiciele audytora Spółki – PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., którzy udzielili wszelkich niezbędnych wyjaśnień i informacji dotyczących procedury przeprowadzenia audytu, uwag oraz konkluzji z przeprowadzonego audytu. Komitet Audytu otrzymał pisemne oświadczenie audytora złożone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, potwierdzające spełnienie wymogów bezstronności i niezależności określonych w ustawie. Ponadto, Komitet Audytu przyjął Sprawozdanie Komitetu Audytu z działalności w okresie od 1 lipca 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz zaakceptował, aby audytor wykonał dodatkowe usługi. Dodatkowo Członkowie Komitetu Audytu wysłuchali prezentacji dotyczących: realizacji Strategii ESG DOM 2030 w roku 2024, postępów audytu wewnętrznego w Q1 2025, planu na rok 2025 dla obszaru zarządzania ryzykiem i zgodnością.

W kolejnym posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbylo się w dniu 23 czerwca 2025 r., również uczestniczyli przedstawiciele audytora Spółki – PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., którzy omówili plan dotyczący badania sprawozdań finansowych 2025 oraz przeprowadzili dla członków Komitetu Audytu sesję doradczą z zakresu zmian w prawie w tym w prawie podatkowym oraz przepisach dotyczących rachunkowości. Ponadto, Komitet Audytu przyjął rekomendację dotyczącą wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz zmienił „Politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej do badania ustawowego sprawozdań finansowych i atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie ustawowe sprawozdań finansowych i atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem”. Członkowie Komitetu Audytu podczas ww. wideokonferencji wysłuchali aktualizacji dotyczących postępów audytu wewnętrznego w Q2 2025 oraz regulacji ESG. Dodatkowo, w związku z procesem wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025, przedstawiono Komitetowi Audytu 5 ofert firm audytorskich.

Ponadto, Komitet Audytu w trybie pisemnym podjął uchwały: (i) w sprawie rekomendacji dotyczącej wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2024, (ii) w sprawie zmiany „Polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej do badania ustawowego sprawozdań finansowych oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie ustawowe sprawozdań finansowych, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem, obowiązujących w Dom Development S.A.” oraz (iii) w sprawie rekomendacji dotyczącej wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badań jednostkowych sprawozdań finansowych Dom Development S.A. oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025, 2026 oraz 2027.

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 30 czerwca 2025 r. do głównych zadań Komitetu Audytu należało nadzorowanie Zarządu Spółki w zakresie stosowania się przez Zarząd do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., w zakresie przygotowywanych przez Spółkę raportów oraz informacji finansowych oraz stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powołanych przez Radę Nadzorczą.

Ponadto, Komitet Audytu ocenił prace audytora oraz dokonał kontroli jego niezależności i obiektywności.

Korzystając ze swoich uprawnień, Komitet Audytu żądał od Spółki informacji z zakresu księgowości, finansów, audytu wewnętrznego i zewnętrznego, w szczególności członkowie Komitetu Audytu byli również uprawnieni do: przeglądania wszelkich ksiąg, dokumentów, sprawozdań rocznych i półrocznych Spółki, żądania przedłożenia harmonogramów prac audytorów wewnętrznych i biegłych rewidentów, uzyskiwania od członków Zarządu, dyrektorów i pracowników Spółki wyjaśnień w wymaganym zakresie oraz przedkładania rekomendacji i ocen Radzie Nadzorczej, w zakresie swoich kompetencji.





DOM DEVELOPMENT S.A.

**SPRAWOZDANIE
KOMITETU AUDYTU
DOM DEVELOPMENT S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE
OD DNIA 1 LIPCA 2025 R.
DO DNIA 31 GRUDNIA 2025 R.**



I. Skład osobowy i organizacja Komitetu Audytu.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Dom Development S.A. („Spółka”) 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. 2025, 1891 z późn. zm. 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.

W okresie od dnia 1 lipca 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku Komitet Audytu działał w następującym składzie:

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

Zasady organizacji i sposób działania Komitetu Audytu określa Statut Spółki oraz Regulamin Komitetu Audytu z dnia 5 września 2006 r., zmieniony w dniu 29 grudnia 2006 r., 29 czerwca 2007 r., 3 kwietnia 2008 r., 5 października 2010 r. oraz 31 sierpnia 2023 r.

II. Działalność Komitetu Audytu.

1. Komitet Audytu prowadził w okresie sprawozdawczym swoją działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej zgodnie ze wstępnie uzgodnionymi cyklami audytu oraz audytu wewnętrznego. Trzy posiedzenia Komitetu Audytu odbyły się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. wideokonferencji. Wszystkie posiedzenia były protokołowane, a podejmowane przez Komitet Audytu decyzje miały formę uchwał.

2. W okresie od dnia 1 lipca 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. do najważniejszych zadań Komitetu Audytu należało nadzorowanie Zarządu Spółki w zakresie stosowania się przez Zarząd do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, w zakresie przygotowywania przez Spółkę raportów oraz informacji finansowych oraz w zakresie stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów powołanych przez Radę Nadzorczą.

Komitet Audytu monitorował działalności związane z kontrolą wewnętrzną w Spółce a w szczególności prace prowadzone przez Sekcję Audytu Wewnętrznego w ramach Działu Risk Management, Assurance i Compliance. Pełnił też funkcję nadzorczą w stosunku do programu Zarządzania Ryzykiem Biznesowym oraz Działu Risk Management, Assurance i Compliance. Audyt Wewnętrzny funkcjonuje, według Komitetu Audytu, profesjonalnie i posiada zasoby o odpowiednich umiejętnościach. Sekcja raportuje do członków Komitetu Audytu, natomiast raporty przekazywane są członkom Komitetu Audytu oraz osobom odpowiedzialnym za dany obszar lub dział, które były audytowane.

Korzystając ze swoich uprawnień, Komitet Audytu żądał od Spółki informacji z zakresu księgowości, finansów, audytu wewnętrznego i zewnętrznego, w szczególności członkowie Komitetu Audytu byli uprawnieni do: przeglądania wszelkich ksiąg oraz dokumentów Spółki, jak również sprawozdań rocznych i półrocznych Spółki, żądania przedłożenia harmonogramów prac audytorów wewnętrznych i biegłych rewidentów, uzyskiwania od członków Zarządu, dyrektorów i pracowników Spółki wyjaśnień w niezbędnym zakresie oraz przedkładania rekomendacji i ocen Radzie Nadzorczej, w zakresie swoich kompetencji.

W okresie sprawozdawczym odbyły się 3 posiedzenia Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 27 sierpnia 2025 r. (obradę przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość);
2. 2 października 2025 r. (obradę przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość);
3. 26 listopada 2025 r. (obradę przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość).

Wszystkie posiedzenia Komitetu Audytu były zwołane prawidłowo. W trzech posiedzeniach uczestniczyli wszyscy członkowie Komitetu Audytu. W posiedzeniach Komitetu Audytu brali również udział niektórzy członkowie Zarządu oraz inni przedstawiciele kadry zarządzającej, włączając Wiceprezes Zarządu, Dyrektora Finansowego Panią Monikę Dobosz, Kontrolera Finansowego, Zastępcę Dyrektora Finansowego Pana Dariusza Gołębiewskiego, Dyrektora ds. zarządzania ryzykiem i zgodnością (compliance) Pana Adama Jarzębowskiego, Audytora Wewnętrznego Pana Wiktora tyżwińskiego oraz Koordynatora ESG Panią Annę Bączyk, którzy udzielali informacji odnośnie do kwestii dotyczących audytów wewnętrznych, sprawozdań finansowych Spółki, sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju a także wszelkich informacji, o których przygotowanie przez Zarząd wnosił Komitet Audytu.

W dwóch posiedzeniach Komitetu Audytu uczestniczyli przedstawiciele audytora Spółki PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, którzy m.in. omawiali zagadnienia podatkowe i księgowo, wyniki przeglądu półrocznego za 2025 rok oraz przedstawili informacje dotyczące badania sprawozdania finansowego za 2025 rok.

Na posiedzeniu w dniu 27 sierpnia 2025 r. Komitet Audytu przyjął Sprawozdanie Komitetu Audytu z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku. W posiedzeniu uczestniczyli przedstawiciele audytora Spółki – PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., którzy udzielili wszelkich niezbędnych wyjaśnień i przedstawili wyniki przeglądu półrocznego 2025. Członkowie Komitetu Audytu wysłuchali podsumowania z działalności audytora wewnętrznego w trzecim kwartale 2025 roku oraz zarekomendowali Radzie Nadzorczej wybór Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie do przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025.

Na kolejnym posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się w dniu 2 października 2025 r., członkowie Komitetu Audytu omówili raporty z audytów wewnętrznych oraz podsumowali spotkania z firmami audytorskimi, które złożyły ofertę do przeglądu funkcji audytu wewnętrznego.

W posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się w dniu 26 listopada 2025 r., uczestniczyli przedstawiciele audytora Spółki – PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., którzy omówili wyniki badania wstępnego oraz plan audytu sprawozdań finansowych za 2025 r. Ponadto członkowie Komitetu odbyli dyskusję dotyczącą procedur do przeprowadzenia podczas atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku. Ponadto na posiedzeniu zostało zaprezentowane podsumowanie z działalności w obszarach zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytora wewnętrznego w 2025 roku. Dodatkowo członkowie Komitetu Audytu przyjęli plan Audytu Wewnętrznego na 2026 r. oraz zarekomendowali Radzie Nadzorczej wybór KPMG Advisory Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. do przeglądu funkcji audytu wewnętrznego.



DOM DEVELOPMENT S.A.

**SPRAWOZDANIE
KOMITETU WYNAGRODZEŃ
DOM DEVELOPMENT S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE
OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 R.
DO DNIA 31 GRUDNIA 2025 R.**



I. Skład osobowy i organizacja Komitetu Wynagrodzeń.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) 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).

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r., Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

Dorota Podedworna-Tarnowska – Przewodnicząca Komitetu Wynagrodzeń (Członek Niezależny),

Anna Maria Panasiuk – Członek Komitetu Wynagrodzeń (Członek Niezależny),

Mark Spiteri – Członek Komitetu Wynagrodzeń.

Zasady organizacji i sposób działania Komitetu Wynagrodzeń określa Statut Spółki Dom Development S.A. oraz Regulamin Komitetu Wynagrodzeń z dnia 5 września 2006 r., zmieniony w dniu 29 grudnia 2006 r., 5 października 2010 r. oraz 4 października 2023 r.

II. Działalność Komitetu Wynagrodzeń.

1. Komitet Wynagrodzeń prowadził w okresie sprawozdawczym swoją działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej, które odbywały się zgodnie z Harmonogramem Czynności Spółki w 2025 r. oraz w zależności od potrzeb. Komitet Wynagrodzeń obradował przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. videokonferencji. Wszystkie posiedzenia były protokołowane, a podejmowane przez Komitet Wynagrodzeń decyzje miały formę uchwał.

2. W okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. do najważniejszych zadań Komitetu Wynagrodzeń należało dokonywanie okresowej oceny zasad wynagradzania Członków Zarządu i sporządzanie propozycji wynagrodzeń oraz przyznawania dodatkowych świadczeń kadrze menedżerskiej w ramach programów premii.

W okresie sprawozdawczym odbyły się 3 posiedzenia Komitetu Wynagrodzeń Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 26 marca 2025 r.;
2. 7 maja 2025 r.;
3. 2 października 2025 r.;

Wszystkie posiedzenia Komitetu Wynagrodzeń były zwołane prawidłowo. We wszystkich posiedzeniach uczestniczyli wszyscy członkowie Komitetu Wynagrodzeń. W posiedzeniach Komitetu Wynagrodzeń brali również udział Prezes Zarządu Pan Mikołaj Konopka oraz Dyrektor HR Pani Magdalena Bielecka.

Na posiedzeniu Komitetu Wynagrodzeń w dniu 26 marca 2025 r. członkowie Komitetu Wynagrodzeń m.in. odbyli dyskusję na temat wynagrodzenia członków zarządu w 2024 r., podjęli uchwałę w sprawie rekomendacji dotyczących premii w ramach Programu SECP (Senior Executive Compensation Plan) oraz rekomendacji dotyczących celów w ramach Programu SECP, a także zarekomendowali przyznanie premii w ramach Programu Premii Uznaniowych Dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A.

Podczas posiedzenia Komitetu Wynagrodzeń w dniu 7 maja 2025 r. Członkowie przyjęli Sprawozdanie Komitetu Wynagrodzeń z działalności w okresie od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 r. oraz zarekomendowali przyjęcie przez Radę Nadzorczą „Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za rok 2024”.



Na posiedzeniu w dniu 2 października 2025 r. Członkowie Komitetu Wynagrodzeń dokonali analizy badania wynagrodzeń w 2024 r. w spółkach publicznych notowanych na GPW (porównywalnych do Dom Development S.A.) oraz odbyli dyskusję z Dyrektorem HR na temat bieżących zagadnień HR.

**Uchwała nr 04/03/26
z dnia 16 marca 2026 r.**

Rady Nadzorczej

**Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
w sprawie oceny przez Radę Nadzorczą Dom Development S.A.: jednostkowego sprawozdania
finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,
sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025
roku, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku**

§ 1

Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, działając na podstawie art. 382 § 3 pkt. 1) Kodeksu spółek handlowych, przyjmuje niniejszym stanowiące Załącznik do niniejszej uchwały Sprawozdanie Rady Nadzorczej Dom Development S.A. z oceny:

- 1) jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,
- 2) sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku,
- 3) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,

oraz postanawia przedstawić ww. sprawozdanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Dom Development S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

GRUPA KAPITAŁOWA DOM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

Z OCENY:

- **JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU,**
- **SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2025 ROKU**





SPIS TREŚCI

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI | 3 |
| 1.1 | PRZEDMIOT OCENY | 3 |
| 1.2 | BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I ATESTACJA SPRAWOZDAWCZOŚCI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU..... | 4 |
| 1.3 | OCENA RADY NADZORCZEJ..... | 4 |
| 2 | OCENA SYTUACJI DOM DEVELOPMENT S.A. | 5 |
| 2.1 | ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. | 5 |
| 2.2 | OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2025..... | 5 |
| 2.2.1 | JEDNOSTKOWY BILANS | 5 |
| 2.2.2 | JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT..... | 6 |
| 2.2.3 | JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH..... | 7 |
| 2.2.4 | WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI | 7 |
| 2.2.5 | WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI | 8 |
| 2.2.6 | WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA | 8 |
| 2.2.7 | PODSUMOWANIE I OCENA | 9 |
| 3 | OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. | 11 |
| 3.1 | ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. | 11 |
| 3.2 | OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2025..... | 11 |
| 3.2.1 | SKONSOLIDOWANY BILANS | 11 |
| 3.2.2 | SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT | 12 |
| 3.2.3 | SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 13 |
| 3.2.4 | WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI | 13 |
| 3.2.5 | WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI | 14 |
| 3.2.6 | WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA | 14 |
| 3.2.7 | PODSUMOWANIE I OCENA | 15 |
| 4 | WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A. | 17 |
| 5 | OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ | 17 |

1 OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

1.1 PRZEDMIOT OCENY

Rada Nadzorcza Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie dokonała oceny:

a) Jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku Dom Development S.A. z siedzibą przy Pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie („Spółka”), sporządzone według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjętych przez Unię Europejską („MSSF”), na które składa się:

- Jednostkowy bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3 860 083 tys. zł;
- Jednostkowy rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 580 809 tys. zł;
- Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 574 421 tys. zł;
- Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2025 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 68 517 tys. zł;
- Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2025 roku w wysokości 1 683 567 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego.

b) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, sporządzone według MSSF, w której jednostką dominującą jest Dom Development S.A. z siedzibą przy pl. Piłsudskiego 3 w Warszawie, na które składa się:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 5 981 342 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku wykazujący zysk netto w wysokości 654 135 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 647 747 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku wykazujący na dzień 31 grudnia 2025 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 268 689 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2025 roku w wysokości 1 988 405 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

c) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku.

1.2 BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I ATESTACJA SPRAWOZDAWCZOŚCI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej pomiędzy Dom Development S.A. a PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Polnej 11, wpisaną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. Podstawą do zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Dom Development S.A. nr 02/04/25 z dnia 25 kwietnia 2025 roku.

Badanie przeprowadzone zostało przez Biegłego Rewidenta zgodnie z:

- a) Postanowieniami ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym,
- b) Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego, a także
- c) Rozporządzeniem UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego.

Atestacja sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025 została przeprowadzona przez Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 130, na podstawie umowy zawartej w dniu 22 grudnia 2025 r. Podstawą do zawarcia umowy była uchwała Rady Nadzorczej Dom Development S.A. nr 01/09/25 z dnia 3 września 2025 roku.

1.3 OCENA RADY NADZORCZEJ

W ocenie Rady Nadzorczej:

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
- jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych,
- zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku,
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF,
- jest zgodne z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowywanie sprawozdań finansowych,
- zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku:

- jest kompletne w rozumieniu art. 49 oraz art. 63x Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Dom Development S.A. oraz jej Grupy Kapitałowej są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym i zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- zostało sporządzone w sposób zgodny z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz zgodnie z przepisami prawa.

2 OCENA SYTUACJI DOM DEVELOPMENT S.A.

OCENA SYTUACJI SPÓŁKI NA PODSTAWIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2025 ROKU

2.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY (WZA)

Na dzień 31 grudnia 2025 r. jednostka dominująca Dom Development S.A. była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 54,81% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2025 roku:

| STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU | AKCJE | ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2024 | LICZBA GŁOSÓW NA WZA | UDZIAŁ W KAPITAŁE I GŁOSACH NA WZA |
|---------------------------------------|------------|--|----------------------------|--|
| Groupe Belleforêt S.à r.l. | 14 140 441 | - | 14 140 441 | 54,81% |
| PTE Allianz Polska S.A. *) | 2 501 493 | - | 2 501 493 | 9,70% |
| Jarosław Szanajca | 1 454 050 | - | 1 454 050 | 5,64% |

*) Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE

2.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2025

2.2.1 JEDNOSTKOWY BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2024 ROKU.

| AKTYWA | 31.12.2025 (tys. zł) | Udział w sumie bilansowej | 31.12.2024 (tys. zł) | Zmiana r/r |
|--|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Aktywa trwałe | | | | |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu | 466 594 | 12,1% | 449 328 | 3,8% |
| Pożyczki udzielone długoterminowe | 580 296 | 15,0% | 154 500 | 275,6% |
| Inne aktywa trwałe | 87 058 | 2,3% | 56 153 | 55,0% |
| Aktywa trwałe razem | 1 133 948 | 29,4% | 659 981 | 71,8% |
| Aktywa obrotowe | | | | |
| Zapasy | 2 446 584 | 63,4% | 2 124 970 | 15,1% |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności | 52 702 | 1,4% | 56 472 | (6,7)% |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | - | - | 48 425 | n/d |
| Pozostałe aktywa obrotowe | 10 179 | 0,3% | 22 525 | (54,8)% |
| Pożyczki udzielone | - | - | 360 750 | n/d |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe | 216 670 | 5,6% | 272 189 | (20,4)% |
| Aktywa obrotowe razem | 2 726 135 | 70,6% | 2 885 331 | (5,5)% |
| AKTYWA RAZEM | 3 860 083 | 100,0% | 3 545 312 | 8,9% |

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2024 ROKU

| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | 31.12.2025 (tys. zł) | Udział w sumie bilansowej | 31.12.2024 (tys. zł) | Zmiana r/r |
|---|-------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------|
| Kapitał własny | | | | |
| Kapitał zakładowy | 25 798 | 0,7% | 25 798 | - |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 276 458 | 7,2% | 276 458 | - |
| Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy | 1 381 311 | 35,8% | 1 168 068 | 18,3% |
| Kapitał własny razem | 1 683 567 | 43,6% | 1 470 324 | 14,5% |
| Zobowiązania | | | | |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 610 311 | 15,8% | 580 095 | 5,2% |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 1 566 205 | 40,6% | 1 494 893 | 4,8% |
| Zobowiązania razem | 2 176 516 | 56,4% | 2 074 988 | 4,9% |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM | 3 860 083 | 100,0% | 3 545 312 | 8,9% |

2.2.2 JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wybrane dane z rachunku zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku w porównaniu z rokiem 2024:

| | 01.01- 31.12.2025 (tys. zł) | Udział w przychodach ze sprzedaży | 01.01- 31.12.2024 (tys. zł) | Zmiana r/r |
|--|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży | 1 608 862 | 100,0% | 1 782 984 | (9,8)% |
| Koszt własny sprzedaży | (1 090 944) | 67,8% | (1 281 915) | (14,9)% |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 517 918 | 32,2% | 501 069 | 3,4% |
| Zysk na działalności operacyjnej | 334 223 | 20,8% | 314 284 | 6,3% |
| Zysk brutto | 648 031 | 40,3% | 482 367 | 34,3% |
| Zysk netto | 580 809 | 36,1% | 419 020 | 38,6% |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja) | 22,51 | | 16,25 | 38,5% |

W 2025 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 609 mln zł, co stanowi zmniejszenie o 9,8% w porównaniu z rokiem poprzednim. Spadek ten wynikał w znacznej mierze z niższych przychodów ze sprzedaży usług budowlanych (spadek o 85 mln zł, w związku z zakończeniem budowy projektu PRS dla inwestora instytucjonalnego). Spółka rozpoznała również mniejsze przychody ze sprzedaży gruntów (spadek o 35 mln zł) w porównaniu z rokiem ubiegłym. W 2025 roku Spółka przekazała klientom detalicznym 1 915 lokali (spadek o 3% r/r), co przełożyło się na zmniejszenie przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych o 4% (spadek o 67 mln zł).

Pomimo powyższego odnotowano wzrost zysku brutto ze sprzedaży o 3,4% (czyli do poziomu 518 mln zł), który był możliwy dzięki znacznej poprawie marży brutto na sprzedaży o 4,1 p.p., tj. z 28,1% w 2024 roku do 32,2% w 2025 roku. Wynika to głównie z wyższej średniej marży brutto na osiedlach, na których przekazywane były lokale w tym okresie. Marża brutto ze sprzedaży wyrobów gotowych w 2025 roku osiągnęła poziom 31,8%, w porównaniu z niższą marżą rozpoznaną w 2024 roku, która wyniosła 28,9%. Dodatkowo w 2025 roku Spółka odnotowała niewielkie przychody ze odsprzedaży części gruntów w wysokości 11 mln zł, przy marży na poziomie 27,2%, podczas gdy w 2024 roku analogiczna sprzedaż osiągnęła poziom 46 mln zł z marżą na poziomie jedynie 0,7%.

Zysk brutto Spółki zwiększył się w 2025 roku o 34,3% r/r, osiągając poziom 648 mln zł. Spółka odnotowała w tym okresie zysk brutto ze sprzedaży wyższy o 17 mln zł, przy jednoczesnym utrzymaniu kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu praktycznie na niezmiennym poziomie. Na szczególną uwagę zasługuje wzrost przychodów finansowych o 145 mln zł (tj. o 69,1%) w porównaniu z rokiem poprzednim w wyniku otrzymanych dywidend od spółek zależnych. Wartość dywidend otrzymanych w 2025 roku od spółek zależnych wyniosła 300 mln zł i wzrosła niemal dwukrotnie w porównaniu do 2024 roku. Jest to wynik udanych inwestycji w spółki zależne prowadzące swoją działalność na największych rynkach mieszkaniowych w Polsce, a także w podmioty realizujące działalność komplementarną wobec działalności deweloperskiej, tj. działalność budowlaną oraz pośrednictwa kredytowego.

Spółka wypracowała w 2025 roku 581 mln zł zysku netto, tj. o 38,6% więcej niż rok wcześniej. Przełożyło się to na wzrost marży netto o ponad połowę, z 23,5% do 36,1% w ciągu roku.

2.2.3 JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| | Rok 2025 (tys. zł) | Rok 2024 (tys. zł) | Zmiana r/r |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrotowego | 129 874 | 34 104 | 280,8% |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto | 7 983 | 164 064 | (95,1)% |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto | 246 849 | 159 736 | 54,5% |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto | (316 189) | (228 030) | 38,7% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrotowego | 68 517 | 129 874 | (47,2)% |

Na początku 2025 roku stan środków pieniężnych wynosił 130 mln zł w porównaniu do 69 mln zł na koniec roku. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku stan środków pieniężnych Spółki zmniejszył się o kwotę 61 mln zł na co miały wpływ między innymi zakupy gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie.

W działalności operacyjnej w 2025 roku Spółka odnotowała wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 8 mln zł, tj. o 95% mniejszy niż w poprzednim roku. Zmniejszenie to wynika przede wszystkim ze znacząco wyższych nakładów poniesionych na realizację inwestycji deweloperskich w wyniku większej liczby prowadzonych projektów, a także na nabycie nowych nieruchomości przeznaczonych pod przyszłe projekty. Jest to związane z reakcją Spółki na obserwowane ożywienie koniunktury na rynku deweloperskim. Na koniec 2025 roku zmniejszeniu uległ stan zobowiązań krótkoterminowych, w porównaniu ze stanem na koniec 2024 roku, co jest wynikiem nieco szybszych płatności za usługi budowlane wykonane na rzecz Spółki.

Zarząd Spółki skutecznie dostosowuje jej działalność do aktualnej sytuacji rynkowej, a w szczególności do obserwowanego od 2024 roku wzrostu podaży, przy jednoczesnym odbudowującym się popycie w 2025 roku. Jest to szczególnie widoczne w tym, że Spółka dostosowuje wydatki na zapasy - w tym na budowę, projektowanie oraz zakup nowych ziem - do uzyskanych wpływów od klientów.

Zanotowane przez Spółkę niższe wpływy netto z działalności operacyjnej nie budzą jednak obaw, zważywszy na przyczyny ich obniżenia. Spadek wpływów netto w działalności operacyjnej został w dużej mierze skompensowany bardzo dobrymi wynikami Spółki na działalności inwestycyjnej, która jest jednym z głównych filarów działalności Spółki.

W 2025 roku Spółka odnotowała wpływ netto środków z działalności inwestycyjnej w kwocie 247 mln zł wobec 160 mln zł rok wcześniej. Na zmianę środków pieniężnych na tej działalności w 2025 roku składają się przede wszystkim dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy otrzymane od podmiotów zależnych (podobnie jak w roku poprzednim) w łącznej kwocie 300 mln zł (156 mln zł w 2024 roku). Saldo przepływów pieniężnych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym w 2025 roku było ujemne (otrzymano mniej spłat pożyczek niż ich udzielono) i wynosiło 19 mln zł (w 2024 roku ujemne saldo przepływów z tego tytułu wyniosło tylko 7 mln zł), co odzwierciedla rosnącą samodzielność finansową spółek zależnych.

W 2025 roku Spółka wykazała ponownie znaczny wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 316 mln zł. Jest on wypadkową wypłaty pozostałej części dywidendy za rok 2024 w kwocie 180,6 mln zł oraz zaliczki na poczet dywidendy z zysku za rok 2025 w kwocie 180,6 mln zł (razem 361 mln zł). Jednocześnie zadłużenie Spółki z tytułu obligacji zwiększyło się o 35 mln zł, a z tytułu kredytów o 10 mln zł.

2.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki rentowności Spółki w 2025 roku uległy znacznej poprawie w porównaniu z 2024 rokiem. Na taką sytuację wpływ miały głównie czynniki opisane wyżej w rozdziale 2.2.2.

Wzrost wartości kosztów sprzedaży związany z obecną sytuacją na rynku mieszkaniowym został skompensowany niższymi kosztami ogólnego zarządu. Łączne zmniejszenie tych kosztów o 0,7% pozwoliło na uzyskanie wyższej marży zysku operacyjnego i marży zysku netto niż w latach ubiegłych.

Znaczny wzrost zysku netto za 2025 rok w porównaniu z 2024 rokiem, przy jednoczesnym umiarkowanym, stopniowym wzroście zarówno aktywów netto, jak i sumy bilansowej, przełożył się na stopę zwrotu z kapitałów własnych na poziomie 39,5% w porównaniu do 30,6% w 2024 roku. Stopa zwrotu z aktywów w 2025 roku zwiększyła się do poziomu 16,4% wobec poziomu 12,7% rok wcześniej.

W ocenie Rady Nadzorczej, rentowność Spółki w 2025 roku osiągnęła bardzo satysfakcjonujący poziom, który był istotnie wyższy od odnotowanego rok wcześniej. Świadczy to o efektywnym zarządzaniu majątkiem Spółki przy jednoczesnym zachowaniu należytej dbałości zarządu w odniesieniu do pozawarszawskich inwestycji Spółki.

| WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI | 2025 | 2024 |
|---|-------|-------|
| Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży) | 32,2% | 28,1% |
| Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży) | 20,8% | 17,6% |
| Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży) | 36,1% | 23,5% |
| Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu) | 16,4% | 12,7% |
| Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu) | 39,5% | 30,6% |

2.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Wszystkie prezentowane poniżej wskaźniki utrzymują się na dobrym, bezpiecznym poziomie, który jest zarządzany przez kierownictwo Spółki.

Według stanu na koniec 2025 roku bieżący wskaźnik płynności uległ niewielkiemu spadkowi w ciągu roku z poziomu 4,55 do 4,13. Jego źródłem są opisane niżej zmiany w bilansie wpływające w jeszcze większym stopniu na pozostałe wskaźniki płynności.

Zarówno szybki jaki i natychmiastowy wskaźnik płynności istotnie zmniejszyły swoją wartość, głównie za sprawą należności z tytułu udzielonych pożyczek (do spółek zależnych), dla których umowy zostały przedłużone i na koniec 2025 roku mają one charakter długoterminowy. Dodatkowo, zamiast należności z tytułu podatku CIT, wykazanych na koniec 2024 roku w aktywach obrotowych w kwocie 48 mln zł, Spółka na koniec 2025 roku wykazała zobowiązania z tego tytułu również w wysokości 48 mln zł. Zmniejszeniu uległ także poziom utrzymywanych przez Spółkę środków pieniężnych. Wszystkie te czynniki, będące wynikiem racjonalnej, planowej i kontrolowanej przez Zarząd gospodarki zasobami Spółki należy uznać za zmiany pozytywne, a wskaźniki płynności za utrzymane na bezpiecznym, a nawet satysfakcjonującym poziomie potwierdzającym dobrą płynność Spółki.

Na uwagę zasługuje fakt, że obecny poziom ww. wskaźników płynności został osiągnięty pomimo podjętej przez Zarząd Spółki decyzji o wypłacie w grudniu 2025 roku zaliczkowej dywidendy z zysku 2025 roku w kwocie 181 mln zł. Łączna kwota wypłat z tytułu dywidendy w 2025 roku była wyższa o 38 mln w porównaniu do roku 2024.

Na utrzymujący się, cały czas dobry poziom nie tylko wskaźników płynności, ale również posiadanych, gotowych do uruchomienia źródeł finansowania (otwarte linie kredytowe w pięciu bankach na łączną kwotę 717 mln zł – głównie o charakterze długoterminowym) wpływ miał szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Obecny poziom analizowanych wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, z naciskiem na perspektywę średnio- i długoterminową. Do ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczynania poszczególnych projektów i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu), strategię zakupu nowych nieruchomości na rynku warszawskim, jak również dokonywanych przez Spółkę akwizycji i rozszerzania działalności na rynkach pozawarszawskich.

Wiarygodność Spółki na rynku finansowym jest nadal wysoka, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura finansowania działalności Spółki i jej Grupy oraz skłonność zarówno banków, jak i innych instytucji finansowych do udzielania Spółce długoterminowych kredytów i obligacji.

| WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*) | 4,13 | 4,55 |
| Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*) | 0,42 | 1,20 |
| Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe*) | 0,10 | 0,20 |

*) Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

2.2.6 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Dzięki odpowiedniej polityce operacyjnej – obejmującej optymalne rozpoczynanie i tempo realizacji inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości - oraz ostrożnej polityce finansowej, wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia pozostają na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, a jednocześnie potwierdzają wiarygodność kredytową Spółki na rynku finansowym.

Większość wskaźników zadłużenia na koniec 2025 roku miały wartości zbliżone do stanu sprzed roku i odzwierciedlała konserwatywne podejście Zarządu do finansowania działalności Spółki. Największa zmiana miała miejsce w przypadku

wskaźnika zadłużenia kapitału własnego, który uległ zmniejszeniu o 11,8 p.p. Wynika to ze znacznie szybszego wzrostu kapitałów własnych w porównaniu do nieznacznego wzrostu zobowiązań Spółki, co było spowodowane zatrzymaniem istotnej części zysku wypracowanego w 2025 roku.

W polityce finansowej Zarządu zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto i aktywów obrotowych, są priorytetem w tym obszarze. Dodatkowo Zarząd przykłada dużą wagę do finansowania działalności całej Grupy, w tym poprzez udzielanie pożyczek spółkom zależnym.

Należy również zaznaczyć, że decyzja Zarządu Spółki o wypłacie w grudniu 2025 roku zaliczkowej dywidendy z zysku 2025 roku w kwocie 181 mln zł, została podjęta również z uwzględnieniem sytuacji płynnościowej Spółki.

| WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA | 2025 | 2024 |
|--|--------|--------|
| Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem) | 43,6% | 41,5% |
| Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny) | 129,3% | 141,1% |
| Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) | 56,4% | 58,5% |
| Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne) | 38,9% | 41,5% |
| Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*)/ kapitały własne) | 26,4% | 23,9% |

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych otwartych

2.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

Na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok obrotowy 2025 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2025, Rada Nadzorcza ocenia rok 2025 jako kolejny, będący bardzo dobrym okresem działalności Dom Development S.A.

Rok 2025 pod wieloma względami okazał się rekordowy dla Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. W ostatnich latach zarówno Spółka, jak i Grupa sukcesywnie poprawiała swoje wyniki finansowe oraz operacyjne przy jednoczesnym utrzymywaniu wysokiej rentowności. Efektywna polityka sprzedażowa, terminowa realizacja inwestycji mieszkaniowych, wysokiej jakości projekty oraz konsekwentnie rozwijane przez Spółkę inwestycje w podmioty zależne operujące w największych i najatrakcyjniejszych rynkach mieszkaniowych w Polsce pozwoliły uzyskać w 2025 roku zysk netto na poziomie 581 mln zł (wzrost 38,6% r/r).

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

Miniony rok charakteryzował się stabilnymi kosztami budowy oraz niesłabnącym popytem na produkty oferowane zarówno w Spółce jak i w Grupie, co umożliwiło osiągnięcie rekordowo wysokich wyników sprzedaży, które jednocześnie są najlepszymi rocznymi rezultatami kiedykolwiek zaraportowanymi przez dewelopera na polskim rynku w segmencie detalicznym. Pozwoliło to na kontynuowanie strategii maksymalizacji marży oraz na umocnienie kluczowych wskaźników finansowych.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2025 roku, Spółka koncentrowała się głównie na zabezpieczeniu źródeł długoterminowego finansowania zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu odpowiednich, wysokich dla swojej działalności wskaźników płynności. Zarząd Spółki regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje jej optymalną strukturę na przyszłość, w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej, przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce oraz jej podmiotom zależnym z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po bardzo dobrych wynikach Spółki w roku 2025, nadchodzący rok zapowiada się jako okres pełny wyzwań nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej polskiej gospodarki. Największym zagrożeniem dla branży niezmiennie pozostają:

- nadal wysoki poziom stóp procentowych, wpływający na przystępność kredytów hipotecznych,
- niepewność w odniesieniu do poziomu przyszłej inflacji,
- trwająca wojna na Ukrainie oraz eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie, które są czynnikami istotnie destabilizującymi otoczenie gospodarcze w całym regionie,
- trudność w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych potrzebnych do realizacji projektów deweloperskich,

- wielokrotnie zmieniające się regulacje prawne, jak np. obciążenia podatkowe w sektorze instytucjonalnego zakupu lokali mieszkalnych czy nowe przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz tzw. ustawa o jawności cen mieszkań.

Zdaniem Rady Nadzorczej, zgromadzone przez lata doświadczenie Zarządu i kadry menedżerskiej Spółki oraz posiadane przez nią zasoby – zarówno finansowe, jak i niefinansowe – wynikające z przemyślanej i ostrożnej polityki finansowej oraz inwestycyjnej, powinny pozwolić Spółce ograniczyć negatywny wpływ niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej wyżej wymienionymi czynnikami.

Najważniejszym zadaniem Zarządu Spółki jest nie tylko utrzymanie jej w stałej gotowości do szybkiej reakcji na nowe wyzwania, lecz przede wszystkim zapewnienie utrzymania czołowej pozycji Spółki na rynku mieszkaniowym w Warszawie oraz wsparcie i koordynacja działań pozostałych spółek Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w ich ekspansji na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie Spółce (i Grupie) dostępności do odpowiednich źródeł finansowania (zwłaszcza średnio i długoterminowego) zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich, bieżącej działalności oraz dla jej ogólnego bezpieczeństwa finansowego i operacyjnego,
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty Spółki do potrzeb rynku,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Spółki,
- wykorzystanie istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób,
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesów sprzedażowych oraz działań marketingowych,
- stale umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development poprzez utrzymywanie wysokiej jakości oferowanych lokali oraz wysokiego standardu obsługi klienta w całym procesie zakupowym,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- wnikliwa kontrola budżetów projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe,
- szybkie reagowanie na zmiany legislacyjne, oraz
- sprawne reagowanie na sytuacje kryzysowe, wywołane przez różne czynniki zewnętrzne, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i globalnym.

Ponadto, w obliczu rosyjskiej inwazji na Ukrainę oraz eskalacji konfliktu na Bliskim Wschodzie, zadaniem Zarządu Spółki jest nieustanne monitorowanie zmian w bieżącej sytuacji makroekonomicznej i adekwatne reagowanie na te zmiany. Konflikt na Bliskim Wschodzie, który wybuchł w lutym 2026 r., jest przykładem szybko zmieniającego się otoczenia geopolitycznego, które może mieć wpływ ekonomiczny na Spółkę i jej klientów, np. w postaci wyższych kosztów energii i materiałów, potencjalnie spowodowanych wyższymi światowymi cenami ropy naftowej i gazu na skutek tego konfliktu.

W 2025 roku działalność Spółki, tak jak w latach wcześniejszych, generowała znaczne zyski, co wykazano w jednostkowym rachunku zysków i strat. W IV kwartale ubiegłego roku Spółka po raz trzeci w swojej historii wypłaciła dywidendę zaliczkową na poczet zysku za bieżący okres obrotowy.

Po przeprowadzeniu analizy jednostkowego sprawozdania finansowego za 2025 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2025 roku była bardzo dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Spółki.

Opinia ta wynika zarówno z analizy bieżącej działalności operacyjnej i sytuacji finansowej Spółki, jak również z analizy podejmowanych przez Zarząd działań oraz ich skuteczności. Odnosi się to zwłaszcza do szybkiej, skutecznej i profesjonalnej reakcji Zarządu na zmiany zachodzące zarówno w ostatnich latach jak i ostatnich kwartałach na rynku, na którym Spółka funkcjonuje.

W kolejnych latach działalności na warszawskim rynku mieszkaniowym, na którym Spółka jest liderem, zbudowała ona ugruntowaną pozycję, jednocześnie zdobywając bogate doświadczenie zarówno w zakresie realizacji projektów deweloperskich, jak i ich sprzedaży oraz finansowania.

3 OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A.

OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. NA PODSTAWIE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2025 ROKU

3.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY

Na dzień 31 grudnia 2025 r. jednostka dominująca Grupy, Dom Development S.A., była kontrolowana przez Groupe Belleforêt S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, która posiadała 54,81% akcji Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2025 roku:

| STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU | AKCJE | ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2024 | LICZBA GŁOSÓW NA WZA | UDZIAŁ W KAPITALE I GŁOSACH NA WZA |
|---------------------------------------|------------|--|----------------------------|--|
| Groupe Belleforêt S.à r.l. | 14 140 441 | - | 14 140 441 | 54,81% |
| PTE Allianz Polska S.A. *) | 2 501 493 | - | 2 501 493 | 9,70% |
| Jarosław Szanajca | 1 454 050 | - | 1 454 050 | 5,64% |

* Stan posiadania akcji przez PTE Allianz Polska S.A. podano zgodnie z zawiadomieniem z dnia 15.05.2023 r. i obejmuje akcje w posiadaniu Allianz OFE

3.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2025

3.2.1 SKONSOLIDOWANY BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2024 ROKU.

| AKTYWA | 31.12.2025 (tys. zł) | Udział w sumie bilansowej | 31.12.2024 (tys. zł) | Zmiana r/r |
|--|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Aktywa trwałe razem | 252 740 | 4,2% | 207 508 | 21,8% |
| Aktywa obrotowe | | | | |
| Zapasy | 5 087 117 | 85,0% | 4 301 204 | 18,3% |
| Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności | 101 349 | 1,7% | 109 740 | (7,6)% |
| Pozostałe aktywa obrotowe i pożyczki udzielone | 8 080 | 0,1% | 28 978 | (72,1)% |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 3 815 | 0,1% | 50 118 | (92,4)% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty i Krótkoterminowe aktywa finansowe | 528 241 | 8,8% | 590 970 | (10,6)% |
| Aktywa obrotowe razem | 5 728 602 | 95,8% | 5 081 010 | 12,7% |
| Aktywa razem | 5 981 342 | 100,0% | 5 288 518 | 13,1% |

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2024 ROKU

| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | 31.12.2025 (tys. zł) | Udział w sumie bilansowej | 31.12.2024 (tys. zł) | Zmiana r/r |
|---|-------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------|
| Kapitał własny | | | | |
| Kapitał zakładowy | 25 798 | 0,4% | 25 798 | 0,0% |
| Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne | 276 458 | 4,6% | 276 458 | 0,0% |
| Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy | 1 686 022 | 28,2% | 1 399 406 | 20,5% |
| Kapitał własny razem | 1 988 278 | 33,2% | 1 701 662 | 16,8% |
| Udziały mniejszości | 127 | <0,1% | 174 | (26,9)% |
| Kapitał własny razem | 1 988 405 | 32,2% | 1 701 836 | 16,8% |
| Zobowiązania | | | | |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 854 643 | 14,3% | 766 357 | 11,5% |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 3 138 294 | 52,5% | 2 820 325 | 11,3% |
| Zobowiązania razem | 3 992 937 | 66,8% | 3 586 682 | 11,3% |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | 5 981 342 | 100,0% | 5 288 518 | 13,1% |

3.2.2 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku w porównaniu z rokiem 2024:

| | 01.01- 31.12.2025 (tys. zł) | Udział w przychodach ze sprzedaży | 01.01- 31.12.2024 (tys. zł) | Zmiana r/r |
|--|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży | 3 255 594 | 100,0% | 3 168 177 | 2,8% |
| Koszt własny sprzedaży | (2 134 460) | 65,6% | (2 149 016) | (0,7)% |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 1 121 134 | 34,4% | 1 019 161 | 10,0% |
| Zysk na działalności operacyjnej | 800 970 | 24,6% | 697 243 | 14,9% |
| Zysk brutto | 810 103 | 24,9% | 706 432 | 14,7% |
| Zysk netto | 654 135 | 20,1% | 569 157 | 14,9% |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja) | 25,36 | | 22,07 | |

W 2025 roku Grupa rozpoznała najwyższy w swojej historii wynik finansowy, generując zysk netto w kwocie 654 mln zł, tj. o 14,9% więcej niż w roku poprzednim, który również był rokiem rekordowym.

Rezultat ten został osiągnięty nie tyle dzięki wyższym przychodom, które wzrosły jedynie o 2,8%, ale głównie dzięki istotnemu wzrostowi rentowności brutto o 2,2 p.p., tj. do poziomu 34,4% (co opisano w pkt. 3.2.4) przy jednoczesnym wzroście kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu tylko o 2,2%.

Tak dobry wynik na poziomie zysku brutto ze sprzedaży (wzrost o 10,0% r/r) to również efekt zmiany struktury przychodów ze sprzedaży. W 2025 roku odnotowano 7-procentowy wzrost wartości przychodów ze sprzedaży wyrobów gotowych (dla których marża brutto wzrosła o 1,0 p.p. i wyniosła 34,6% w 2025 roku wobec 33,6% rok wcześniej) przy jednoczesnym zmniejszeniu udziału przychodów ze sprzedaży usług (głównie usług budowlanych związanych z realizowanym projektem dla nabywcy instytucjonalnego PRS) i zmniejszonym udziale przychodów ze sprzedaży towarów (gruntów).

Osiągnięty przez Grupę wynik, w którym coraz większą rolę odgrywają spółki z rynków pozawarszawskich, jest szczególnie zadawalający i potwierdza słuszność i skuteczność modelu biznesowego Grupy.

3.2.3 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

| | Rok 2025 (tys. zł) | Rok 2024 (tys. zł) | Zmiana r/r |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego | 360 846 | 286 274 | 26,0% |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto | 213 084 | 378 472 | (43,7)% |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto | (28 327) | (72 503) | (60,9)% |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto | (276 914) | (231 397) | 19,7% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego | 268 689 | 360 846 | (25,5)% |

W 2025 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wygenerowała 213 mln zł przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej. Zmniejszenie tej pozycji przepływów, w porównaniu do 2024 roku o 43,7% (tj. o 165 mln zł) wynika w głównej mierze z zachowania stabilnego tempa wzrostu Grupy. Wiąże się to z rosnącymi nakładami na realizowane i planowane projekty deweloperskie, a także na nabycie gruntów, w tym nabycie spółki (obecnie działającej pod nazwą Dom Development Myśluborska Sp. z o.o.) sklasyfikowanej jako nabycie aktywów – w tym przypadku gruntów. Cena gruntów w porównaniu do innych kosztów ciągle się zwiększa, a wzrost tych wydatków można zaobserwować również w zmianie stanu zapasów, których wartość bilansowa wzrosła w 2025 roku o 786 mln zł.

Rada Nadzorcza z uznaniem zauważa, że wyżej wymieniony wzrost wydatków na prowadzone projekty deweloperskie koresponduje z jednoczesnym wzrostem sprzedaży (która w 2025 roku osiągnęła rekordową liczbę 4 448 sprzedanych lokali) oraz dbałością Zarządu o zabezpieczenie gruntów pod przyszłe inwestycje. Wysokie wpływy ze sprzedaży uzyskiwane są dzięki planowej i terminowej realizacji projektów deweloperskich. W 2025 roku saldo bilansowe przychodów przyszłych okresów wzrosło o 173 mln zł.

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

W 2025 roku Grupa wykazała znaczny wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 277 mln zł, wynikający przede wszystkim z wypłaty pozostałej części dywidendy z zysku za 2024 rok oraz dywidendy zaliczkowej za 2025 rok w łącznej kwocie 361 mln zł. Jednocześnie zwiększone zostało zadłużenie z tytułu obligacji o 35 mln zł i z tytułu kredytów o 53 mln zł.

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

3.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2025 roku pozostały na bardzo dobrym poziomie.

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

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

Sukcesywny wzrost zysków Grupy przy relatywnie niewielkim stałym wzroście poziomu kapitału własnego, (pomimo wypłat w formie dywidendy znacznej części skonsolidowanego zysku za lata 2012-2024 oraz wypłacie w grudniu 2025 r. kolejnej, trzeciej w historii, dywidendy zaliczkowej) zapewnił stabilną i wysoką rentowność kapitału własnego (ROE). Zwrot z kapitału własnego w roku 2025 wyniósł 38,4% i stanowi kolejne potwierdzenie efektywności działalności Grupy oraz jej zdolności do trafnej interpretacji sygnałów płynących z rynku.

Zwrot z aktywów w 2025 roku wyniósł 12,4%, utrzymując się na podobnym poziomie jak w poprzednim roku. W ocenie Rady Nadzorczej, jest to bardzo dobry wynik. Aktywa Grupy rosną proporcjonalnie do jej wyników i skali prowadzonej działalności, głównie ze względu na wzrost stanu zapasów (+18% r/r), które stanowią o potencjale przyszłych wyników. Na zapasy Grupy w znacznej mierze składają się nieruchomości oraz nakłady na prace projektowe i budowlane, poniesione na lokale sprzedane

(zakontraktowane), a jeszcze nie przekazane nabywcom, a co się z tym wiąże – nie rozpoznane jeszcze jako przychód ze sprzedaży w rachunku zysków i strat.

| WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI | 2025 | 2024 |
|---|-------|-------|
| Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży) | 34,4% | 32,2% |
| Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży) | 24,6% | 22,0% |
| Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży) | 20,1% | 18,0% |
| Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu) | 12,4% | 12,5% |
| Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu) | 38,4% | 39,3% |

3.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Biorąc pod uwagę specyfikę branży deweloperskiej, charakteryzującej się wyjątkowo długim cyklem produkcyjnym oraz obostrzenia w zakresie finansowania działalności spółek z tego sektora, na szczególną uwagę zasługuje zapewnienie przez Zarząd Spółki bardzo komfortowej sytuacji finansowej i płynnościowej całej Grupy. Stan ten jest efektem szeregu długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki.

Wysoki poziom wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli przede wszystkim średnio- i długoterminowego, zamiast krótkoterminowego. Do wspomnianych działań i decyzji należy również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji, w tym decyzje dotyczące momentu rozpoczęcia poszczególnych osiedli oraz odpowiedniej struktury oferowanego do sprzedaży asortymentu, odpowiadającego oczekiwaniom rynku, a także opracowanie właściwej strategii zakupu nowych nieruchomości.

Sytuacja płynnościowa Grupy jest w ocenie Rady Nadzorczej bardzo dobra. Rada Nadzorcza zauważa, że taki stan finansów Grupy pozwolił Zarządowi już trzeci raz w historii Spółki na rekomendację, a następnie wypłatę dywidendy zaliczkowej z zysku bieżącego roku.

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. niezmiennie utrzymywała wysoką płynność. Wskaźnik bieżącej płynności na koniec 2025 roku wynosił 5,25 i był ciągle na bardzo wysokim poziomie.

Zarówno szybki jak i natychmiastowy wskaźnik płynności uległy obniżeniu, głównie za sprawą istotnego zmniejszenia należności z tytułu podatku CIT przy jednoczesnym znacznym wzroście zobowiązań z tego tytułu, a także nieco mniejszemu poziomowi utrzymywanych przez Grupę środków pieniężnych. Dodatkowo, wypłata dywidendy zaliczkowej z zysku bieżącego roku w kwocie 181 mln zł, która miała miejsce w grudniu 2025 roku była wyższa od analogicznej wypłaty dywidendy zaliczkowej z zysku 2024 roku w kwocie 155 mln zł w grudniu 2024 roku. Wszystkie te czynniki, będące wynikiem racjonalnej gospodarki zasobami Grupy (zarówno z punktu widzenia Spółki jak i jej akcjonariuszy) należy uznać za zmiany pozytywne, a wskaźniki płynności za utrzymane na satysfakcjonującym i bezpiecznym poziomie potwierdzającym dobrą płynność Grupy.

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

| WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*) | 5,25 | 5,37 |
| Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*) | 0,59 | 0,82 |
| Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe*) | 0,25 | 0,38 |

*) Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

3.2.6 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

Dzięki właściwej polityce operacyjnej (odpowiednie rozpoczynanie i tempo prowadzonych inwestycji, a także kontrolowane zakupy nowych nieruchomości) i finansowej (struktura i źródła finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy na rynku finansowym.

Prawie wszystkie wskaźniki zadłużenia na koniec 2025 roku miały wartości bardzo zbliżone do stanu na koniec 2024 roku. Odzwierciedlają one niezmiennie i konserwatywne podejście Zarządu Spółki do finansowania prowadzonej działalności. Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Grupy największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który uległ zmianie z wyjątkowo niskiego, rzadko spotykanego poziomu 1,9% do ciągle niskiego i komfortowego poziomu 8,8%. Na strukturę zadłużenia Grupy wpływ miały przede wszystkim wyemitowane obligacje o łącznej wartości 645 mln zł, w tym emisja z maja 2025 roku pięcioletnich obligacji o wartości 135 mln zł, a także poczynione wydatki na działalność deweloperską i nabycia nowych gruntów pod nowe projekty w przyszłych latach. Kolejna nieznaczna zmiana dotyczyła wskaźnika zadłużenia kapitału własnego, który spadł z poziomu 210,8% na koniec 2024 roku do 200,8% na koniec 2025 roku.

W ocenie Rady Nadzorczej wszystkie wskaźniki zadłużenia Grupy można uznać za bezpieczne i stabilne. Pozwoliło to w efekcie na podjęcie decyzji o wypłacie po raz trzeci w historii Spółki, zaliczkowej dywidendy na poczet zysku za rok bieżący, przy zachowanej polityce finansowej Zarządu, dla którego zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto, aktywów obrotowych oraz bezpiecznych wskaźników płynności stanowią jeden z głównych priorytetów.

| WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA | 2025 | 2024 |
|---|--------|--------|
| Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem) | 33,2% | 32,2% |
| Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny) | 200,8% | 210,8% |
| Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) | 66,8% | 67,8% |
| Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne) | 35,1% | 35,8% |
| Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne) | 8,8% | 1,9% |

*) Środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych

3.2.7 PODSUMOWANIE I OCENA

Na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok obrotowy 2025 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2025, Rada Nadzorcza ocenia rok 2025 jako kolejny, bardzo dobry okres dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Rok 2025 pod wieloma względami okazał się rekordowy dla Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. W ostatnich latach zarówno Spółka jak i Grupa sukcesywnie poprawiały swoje wyniki finansowe oraz operacyjne przy jednoczesnym utrzymywaniu wysokiej rentowności. Efektywna polityka sprzedażowa, terminowa realizacja inwestycji mieszkaniowych, wysokiej jakości projekty oraz konsekwentne rozwijanie działalności Grupy poprzez spółki operujące na największych i najatrakcyjniejszych rynkach mieszkaniowych w Polsce pozwoliły uzyskać w 2025 roku skonsolidowany zysk netto 654 mln zł (wzrost 14,9% r/r).

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

Miniony rok charakteryzował się stabilnymi kosztami budowy oraz niesłabnącym popytem na oferowane przez Grupę produkty, co umożliwiło osiągnięcie rekordowo wysokich wyników sprzedaży, które jednocześnie są najlepszymi rocznymi rezultatami kiedykolwiek zaraportowanymi przez dewelopera na polskim rynku w segmencie detalicznym. Pozwoliło to na kontynuowanie strategii maksymalizacji marży oraz na umocnienie kluczowych wskaźników finansowych.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2025 roku, Grupa koncentrowała się głównie na zabezpieczeniu źródeł długoterminowego finansowania zarówno dla realizowanych projektów, jak również na utrzymywaniu odpowiednich, wysokich dla swojej działalności wskaźników płynności. Zarząd Spółki regularnie analizuje istniejącą strukturę finansowania oraz planuje jej optymalną strukturę finansowania na przyszłość, w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej, przy jednoczesnym zapewnieniu całej Grupie właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po bardzo dobrych wynikach Grupy w roku 2025, nadchodzący rok zapowiada się jako okres pełny wyzwań nie tylko dla spółek z branży deweloperskiej, ale dla całej polskiej gospodarki. Największym zagrożeniem dla branży niezmiennie pozostają:

- wysokość stóp procentowych, wpływająca na przystępność kredytów hipotecznych,
- niepewność w odniesieniu do poziomu przyszłej inflacji,

- trwająca wojna na Ukrainie oraz eskalacja konfliktu na Bliskim Wschodzie, które są czynnikami istotnie destabilizującymi otoczenie gospodarcze w całym regionie,
- trudność w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych potrzebnych do realizacji projektów deweloperskich,
- wielokrotnie zmieniające się regulacje prawne, jak np. dodatkowe obciążenia podatkowe w sektorze instytucjonalnego zakupu lokali mieszkalnych czy nowe przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz tzw. ustawa o jawności cen mieszkań.

Zdaniem Rady Nadzorczej, zakumulowane przez lata doświadczenie Zarządu Spółki i jej kadry menedżerskiej wyższego szczebla, w tym kadry w spółkach zależnych oraz posiadane przez Grupę zasoby (zarówno te finansowe, jak i niefinansowe), będące wynikiem przemyślanej i ostrożnej polityki finansowej oraz inwestycyjnej, powinny pozwolić Grupie na ograniczenie negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej wyżej wymienionymi czynnikami.

Najważniejszym zadaniem Zarządu Spółki oraz zarządów spółek zależnych jest nie tylko utrzymywanie spółek z Grupy w stałej gotowości do szybkiego reagowania na nowe wyzwania, lecz przede wszystkim umiejętność zapewnienia jej utrzymania czołowej pozycji na rynkach mieszkaniowych, na których prowadzi działalność. Jednocześnie zadaniem Zarządu jest koordynacja działań z pozostałymi spółkami Grupy w ich ekspansji na rynku trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. Główne podejmowane w tym kierunku działania to:

- zapewnienie spółkom wchodzącym w skład Grupy dostępu do odpowiednich źródeł finansowania zarówno w kontekście obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich, bieżącej działalności, jak i zapewnienia jej ogólnego bezpieczeństwa finansowego,
- współpraca z bankami i udzielanie pomocy klientom w uzyskiwaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- dostosowanie oferty Grupy do potrzeb rynku,
- dostosowanie wydatków na zakup ziemi do istniejących oraz przewidywanych na dalsze lata potrzeb Grupy,
- wykorzystanie istniejącego banku ziemi w najbardziej odpowiedni sposób,
- generowanie sprzedaży poprzez usprawnienie procesów sprzedażowych oraz działań marketingowych,
- ciągle umacnianie zaufania nabywców do marki Dom Development oraz Euro Styl poprzez utrzymywanie bardzo dobrej jakości sprzedawanych lokali i wysokiego standardu obsługi klienta,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- wnikliwa kontrola budżetów projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji,
- optymalizacja wydatków na koszty ogólnozakładowe,
- szybkie reagowanie na zmiany legislacyjne, oraz
- sprawne reagowanie na sytuacje kryzysowe, wywołane przez różne czynniki zewnętrzne, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i globalnym.

Ponadto, w obliczu rosyjskiej inwazji na Ukrainę oraz eskalacji konfliktu na Bliskim Wschodzie, zadaniem Zarządu Spółki i zarządów spółek zależnych jest nieustanne monitorowanie zmian w bieżącej sytuacji makroekonomicznej i adekwatne reagowanie na te zmiany. Konflikt na Bliskim Wschodzie, który wybuchł w lutym 2026 r., jest przykładem szybko zmieniającego się otoczenia geopolitycznego, które może mieć wpływ ekonomiczny na Grupę i jej klientów, np. w postaci wyższych kosztów energii i materiałów, potencjalnie spowodowanych wyższymi światowymi cenami ropy naftowej i gazu na skutek tego konfliktu.

W 2025 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. W IV kwartale ubiegłego roku Spółka po raz trzeci w swojej historii wypłaciła dywidendę zaliczkową na poczet zysku za bieżący okres obrotowy.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku, Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2025 roku była bardzo dobra i stanowi solidną podstawę kontynuacji rozwoju Grupy.

Opinia ta wynika zarówno z analizy bieżącej działalności operacyjnej i sytuacji finansowej Grupy, jak również z analizy działań podejmowanych przez Zarząd Spółki oraz zarządy jej podmiotów zależnych oraz ich skuteczności. Odnosi się to zwłaszcza do szybkiej, skutecznej i profesjonalnej reakcji na zmiany zachodzące w ostatnich latach na rynkach, na których działa Grupa.

Dzięki bogatemu doświadczeniu w sferze projektowania, realizacji, sprzedaży oraz finansowania projektów deweloperskich Grupa zbudowała ugruntowaną pozycję na rynku mieszkaniowym w Polsce. W 2025 roku Grupa umocniła swoją pozycję na wszystkich czterech rynkach, na których prowadzi działalność.

Rada Nadzorcza zapoznała się ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z atestacji „Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju” sporządzonej przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2025 r. i za rok zakończony tego dnia i zawartej w rozdziale III. Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku („Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej”).

Biegły rewident na podstawie wykonanych procedur atestacyjnych i uzyskanych dowodów nie zidentyfikował jakiegokolwiek sprawy, która pozwalałaby biegłemu rewidentowi sądzić, że:

- Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami Rozdziału 6c ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, w tym z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w Zakresie Zrównoważonego Rozwoju;
- Proces oceny istotności przeprowadzony przez Spółkę w celu identyfikacji informacji ujętych w Sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodny, we wszystkich istotnych aspektach, z Europejskimi Standardami Sprawozdawczości w Zakresie Zrównoważonego Rozwoju;
- Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej nie jest zgodna, we wszystkich istotnych aspektach, z wymogami sprawozdawczymi zawartymi w art. 8 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniającego rozporządzenie (UE) 2019/2088.

4 WNIOSKI DO ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA DOM DEVELOPMENT S.A.

W wyniku przeprowadzonej oceny przedłożonej dokumentacji sprawozdawczej za rok obrotowy 2025 Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia i rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Dom Development S.A. do zatwierdzenia:

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku,

Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2025 roku;

5 OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że:

Wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok 2025 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025, tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej.

Firma audytorska, tj. PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok 2025 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

W Dom Development S.A. są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

Dom Development S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Dom Development S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025, tj. Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, został dokonany zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

Firma audytorska przeprowadzająca atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2025, tj. Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz członkowie zespołu przeprowadzającego atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,

Dom Development S.A. posiada politykę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz politykę świadczenia na rzecz Dom Development S.A. przez firmę audytorską przeprowadzającą atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, przez podmioty powiązane z firmą audytorską oraz członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących atestacją sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

W Dom Development S.A. są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania Komitetu Audytu, w tym zasad związanych z niezależnością oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Dom Development S.A. oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.

Działający w Dom Development S.A. Komitet Audytu wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

Niniejsze Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Dom Development S.A. w dniu 16 marca 2026 roku.

Uchwała nr 01/05/26
z dnia 11 maja 2026 roku
Rady Nadzorczej
Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
w sprawie oceny wniosku Zarządu
o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025

§ 1

Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej również jako „Spółka”), działając na podstawie art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Dom Development S.A., pozytywnie ocenia i przychyła się do wniosku Zarządu, aby zysk netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 580.808.755,95 zł (słownie: pięćset osiemdziesiąt milionów osiemset osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy), podzielić w następujący sposób:

1. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 361.177.908,00 zł (słownie: trzysta sześćdziesiąt jeden milionów sto siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset osiem złotych), tj. 14 zł (słownie: czternaście złotych) na jedną akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., co powoduje - przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2025 rok w kwocie 180.588,954,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt milionów pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote), tj. 7,00 zł (słownie: siedem złotych) na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 9 grudnia 2025 r. na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 01/10/25 z dnia 6 października 2025 r., – że pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2025 dla akcjonariuszy wynosi 180.588.954,00 zł (słownie: sto osiemdziesiąt milionów pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote) tj. 7,00 zł (słownie: siedem złotych) na jedną akcję,
2. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025 w kwocie 219.630.847,95 zł (słownie: dwieście dziewiętnaście milionów sześćset trzydzieści tysięcy osiemset czterdzieści siedem złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A.

oraz aby jako dzień dywidendy ustalony został 25 czerwca 2026 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 2 lipca 2026 roku.

§ 2

Rada Nadzorcza Dom Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Dom Development S.A. przyjęcie powyższego wniosku oraz podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto Dom Development S.A. za rok 2025 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy o proponowanej powyżej treści.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.