



DOM DEVELOPMENT S.A.

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
DOM DEVELOPMENT S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE
OD DNIA 1 STYCZNIA 2024 R.
DO DNIA 31 GRUDNIA 2024 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 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, WNIOSKU ZARZĄDU DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2024	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 2024 ROKU	14
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	14
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	16
9	INFORMACJA NA TEMAT STOPNIA REALIZACJI POLITYKI RÓŻNORODNOŚCI W ODNIESIENIU DO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	17
10	SAMOOCENA PRACY RADY NADZORCZEJ	21
11	ZAŁĄCZNIKI	22

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.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Rada Nadzorcza spółki Dom Development S.A. liczyła 7 Członków:

- Grzegorz Kiępsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Dorota Podedworna-Tarnowska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej (Członek Niezależny)
- Janusz Zalewski – Wiceprzewodniczący 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 2024 r. oraz w zależności od potrzeb. W 2024 r. Rada Nadzorcza odbyła 14 posiedzeń. Wszystkie posiedzenia były protokołowane, a podejmowane przez Radę decyzje miały formę uchwał. Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki koleგialnie, 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

dnia 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 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 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 6 posiedzeń Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 18 marca 2024 r.
2. 15 maja 2024 r.
3. 28 sierpnia 2024 r.
4. 4 października 2024 r.
5. 11 października 2024 r.
6. 28 listopada 2024 r.

Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 30 czerwca 2024 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 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 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 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 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 odbyło się 7 posiedzeń Komitetu Wynagrodzeń Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 27 lutego 2024 r.
2. 18 marca 2024 r.
3. 25 marca 2024 r.
4. 14 maja 2024 r.
5. 4 października 2024 r.
6. 28 listopada 2024 r.
7. 10 grudnia 2024 r.

Sprawozdanie Komitetu Wynagrodzeń Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 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 powiązanym 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 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r., odbyło się 14 posiedzeń Rady Nadzorczej Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 24 stycznia 2024 r.
2. 27 lutego 2024 r.
3. 18 marca 2024 r.
4. 25 marca 2024 r.
5. 24 kwietnia 2024 r.
6. 14 maja 2024 r.
7. 19 czerwca 2024 r.
8. 4 października 2024 r.
9. 11 października 2024 r.
10. 18 października 2024 r.
11. 29 października 2024 r.
12. 6 listopada 2024 r.
13. 29 listopada 2024 r.
14. 10 grudnia 2024 r.

Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej były zwołane prawidłowo. W 10 posiedzeniach uczestniczyli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, natomiast 4 posiedzenia odbyły się z zachowaniem wymaganego quorum. W posiedzeniach Rady Nadzorczej brali również udział członkowie Zarządu: Prezes Zarządu Jarosław Szanajca, Wiceprezes Zarządu Leszek Stankiewicz oraz Członek Zarządu Mikołaj Konopka, którzy

m. in. udzielali informacji odnośnie do bieżącej działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa” i/lub „Grupa Kapitałowa”).

Podczas posiedzenia w dniu 24 stycznia 2024 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego Dom Development S.A. w drodze emisji akcji w ramach kapitału docelowego. Rada Nadzorcza wyraziła również zgodę na cenę emisyjną akcji serii AJ i AK w wysokości 50 zł za jedną akcję oraz wyraziła zgodę na przekazanie dokumentów dotyczących programu opcji. Dodatkowo członkowie Rady wyrazili zgodę na zawarcie przez Spółkę umowy z Członkiem Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniu w dniu 27 lutego 2024 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na podjęcie przez Zarząd Spółki działań w celu dematerializacji akcji serii AJ oraz serii AK, na zawarcie umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji serii AJ oraz serii AK oraz na podjęcie przez Zarząd Spółki działań w celu ubiegania się o dopuszczenie akcji serii AJ oraz serii AK do obrotu na rynku regulowanym. Ponadto Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie zmiany wynagrodzenia Członka Zarządu.

Na kolejnym posiedzeniu, w dniu 18 marca 2024 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.: sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2023 roku, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku.

Na posiedzeniu w dniu 25 marca 2024 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła realizację Programu SECP (Senior Executive Compensation Plan) w roku 2023 oraz podjęła uchwałę w sprawie ustalenia celów oraz limitów nagrody rocznej w ramach Programu SECP w 2024 rok. Rada Nadzorcza ponadto przyznała Premie Uznaniowe w ramach Programu Premii Uznaniowych dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A. (dot. Puli 2021, Puli 2022 oraz Puli 2023), 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. 2024).

Na posiedzeniu w dniu 24 kwietnia 2024 r. Rada Nadzorcza przyjęła ocenę transakcji istotnych w rozumieniu ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę aneksu do umowy z Członkiem Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w dniu 14 maja 2024 r. dokonała oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2023, przyjęła „Sprawozdanie Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za rok 2023” oraz pozytywnie zaopiniowała „Politykę wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A.”. Ponadto Rada Nadzorcza podjęła uchwały w następujących sprawach: przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. oraz w sprawie rozpatrzenia i zaopiniowania propozycji Zarządu Spółki dotyczących uchwał Walnego Zgromadzenia.

Podczas posiedzenia w dniu 19 czerwca 2024 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę umowy z Członkiem Zarządu.

W dniu 4 października 2024 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zawarcie przez podmiot zależny umowy z Członkiem Zarządu oraz jego podmiotem powiązanym. Rada Nadzorcza zmieniła również wynagrodzenie Członka Zarządu.

Na posiedzeniu w dniu 11 października 2024 r. Rada Nadzorcza dokonała wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r.

Podczas posiedzenia w dniu 18 października 2024 r. Rada Nadzorcza rozpatrzyła i zaopiniowała propozycje Zarządu Spółki dotyczące uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

W dniu 29 października 2024 r., wobec rezygnacji Moniki Perekitko z funkcji Członka Zarządu, Rada Nadzorcza powołała na wspólną trzyletnią kadencję nowego Członka Zarządu Grzegorza Smolińskiego.

W dniu 6 listopada 2024 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wypłatę zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok.

Na posiedzeniu w dniu 29 listopada 2024 r. Rada Nadzorcza, w związku z rezygnacją Grzegorza Kiełpsza z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, wybrała Jarosława Szanajcę, z dniem 1 stycznia 2025 r., na Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Ponadto, Rada Nadzorcza zmieniła Postanowienia Programu Premii Uznaniowych dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A., wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę umowy z Członkiem Rady Nadzorczej oraz określiła wynagrodzenia i świadczenia dla Członków Zarządu.

Na ostatnim posiedzeniu odbytym w 2024 r. Rada Nadzorcza określiła wynagrodzenie dla Członka Zarządu oraz przyjęła Harmonogram Czynności Spółki w 2025 roku.

Ponadto w głosowaniu pisemnym, w dniu 20 grudnia 2024 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zawarcie przez podmiot zależny umów z Członkiem Zarządu i jego podmiotem powiązanym.

3 OCENA 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, WNIOSKU ZARZĄDU DOTYCZĄCEGO PODZIAŁU ZYSKU ZA ROK 2024

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

- 1) jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,
- 2) sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 roku,
- 3) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,

zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały nr 03/03/25 z dnia 17 marca 2025, która wraz z przedmiotowym sprawozdaniem stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Sprawozdania.

Rada Nadzorcza, zgodnie z uchwałą nr 01/05/25 z dnia 7 maja 2025 r., pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu, aby zysk netto Dom Development S.A. za rok 2024 w kwocie 419.019.575,12 zł (słownie: czterysta dziewiętnaście milionów dziewiętnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt pięć złotych dwanaście groszy), podzielić w następujący sposób:

1. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2024 w kwocie 335.379.486,00 zł (słownie: trzysta trzydzieści pięć milionów trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć złotych), tj. 13 zł (słownie: trzynaście złotych) na jedną akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., co powoduje - przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 154.790.532,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt cztery miliony siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset trzydzieści dwa złote), tj. 6,00 zł (słownie: sześć złotych) na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 18 grudnia 2024 r. na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 01/11/24 z dnia 6 listopada 2024 r., –

że pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2024 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 2024 w kwocie 83.640.089,12 zł (słownie: osiemdziesiąt trzy miliony sześćset czterdzieści tysięcy osiemdziesiąt dziewięć złotych dwanaście groszy) przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A.,
oraz aby ustalić dzień dywidendy na 25 czerwca 2025 r., zaś dzień wypłaty dywidendy na 3 lipca 2025 r.
Przedmiotowa uchwała nr 01/05/25 z dnia 7 maja 2025 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2024, 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 17 marca 2025 r. jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok obrotowy 2024 oraz łączne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok obrotowy 2024.

Rada Nadzorcza ocenia rok 2024 jako kolejny, będący bardzo dobrym rokiem dla spółki Dom Development S.A. oraz całej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A., w szczególności w kontekście ciągle występującej niepewności będącej wynikiem rosyjskiej inwazji na Ukrainę oraz zauważalnego schłodzenia popytu na rynku mieszkaniowym, zwłaszcza w drugiej połowie 2024 roku. Złożyły się na to m.in. niepewność związana z zapowiadany programem preferencyjnych kredytów, z którego rząd ostatecznie wycofał się w grudniu 2024 r., jak i utrzymujące się wysokie stopy procentowe, przez co kredyty hipoteczne w Polsce należą do jednych z najdroższych w całej Unii Europejskiej. Jednocześnie można było zaobserwować stopniową odbudowę podaży mieszkań przez deweloperów wobec bardzo niskiego poziomu z początku roku. Dla kupujących pozytywnym efektem tej sytuacji była większa oferta mieszkaniowa na rynku oraz wyhamowanie wzrostu cen mieszkań. Z kolei dla deweloperów rynek nieruchomości stał się bardziej wymagający, a wielu konkurentów Grupy doświadczyło spadku sprzedaży rok do roku.

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 2024 był pomyślny zarówno dla Spółki, jak i całej Grupy, która wypracowała rekordowy skonsolidowany zysk netto wynoszący 569,2 mln zł, który był o 24% wyższy od wyniku osiągniętego rok wcześniej.

W ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki ponownie bardzo umiejętnie dostosował działalność operacyjną do sytuacji rynkowej w 2024 roku. Niezależnie od schłodzenia popytu na rynku deweloperskim, Zarząd w dalszym ciągu koncentrował swoje działania zarówno na wzroście wolumenów sprzedaży jak i na

maksymalizacji zyskowności realizowanych projektów deweloperskich. Jednocześnie Rada Nadzorcza dostrzega, że wszystkie te działania podejmowane były przez Zarząd w obliczu występującego na całym rynku deweloperskim zagrożenia zarówno po stronie podażowej, jak i popytowej. Pomimo stopniowej odbudowy podaży w 2024 roku, niezmiennie odczuwalna jest ograniczona dostępność działek pod nowe inwestycje deweloperskie a także ich wysokie ceny, idące w parze z piętrzącymi się trudnościami w uzyskiwaniu pozwoleń administracyjnych. Jednocześnie utrzymujący się relatywnie wysoki poziom stóp procentowych powodował utrudnienia po stronie popytowej, zwłaszcza u klientów korzystających z kredytów hipotecznych.

Rada Nadzorcza z zadowoleniem stwierdza, że Spółka podołała wyzwaniom związanym z ww. czynnikami i aspektami makroekonomicznymi, a dzięki długofalowym i konsekwentnym działaniom Zarządu Spółki wywarły one ograniczony wpływ na jej sprzedaż oraz nie miały istotnego wpływu na realizowane przez Spółkę budowy, które były prowadzone terminowo i zgodnie z przyjętymi założeniami.

Rada Nadzorcza potwierdza również, 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 operacyjnej i finansowej.

Ponadto Rada Nadzorcza z zadowoleniem obserwuje kontynuację realizacji strategicznego celu Zarządu Dom Development S.A., czyli maksymalizację wartości Spółki i jej Grupy w długookresowej perspektywie, poprzez utrzymywanie pozycji lidera rynku mieszkaniowego w Polsce oraz w głównych aglomeracjach kraju. W 2024 roku Grupa zakończyła konsolidację swojej działalności na rynku krakowskim i zgodnie ze wcześniejszymi oczekiwaniami, zwiększyła skalę swojej działalności na tym drugim po Warszawie rynku mieszkaniowym w kraju. Rada Nadzorcza zauważa również ogólne zwiększenie skali działalności Grupy na rynkach pozawarszawskich, a zwłaszcza znaczny wzrost wolumenu sprzedaży na rynku wrocławskim, który odnotował wzrost o 42% rok do roku.

W 2024 roku Spółka:

- rozpoczęła budowę kolejnych 2 438 lokali na 17 projektach (w 2023 roku: 1 742 lokali na 14 projektach),
- sprzedała 1 791 lokali (w 2023 roku: 1 690 lokali),
- zakończyła budowę 2 059 lokali na 18 projektach (w 2023 roku: 1 935 lokali na 12 projektach),
- przekazała klientom 1 969 lokali (w 2023 roku: 1 928 lokali).

Wyniki Spółki, a zwłaszcza wyniki na działalności operacyjnej w głównej mierze determinowane są przez ilość przekazanych klientom lokali, jak również przez ich średnią wartość oraz marżę brutto. W 2024 roku Spółka przekazała klientom detalicznym 1 969 lokali wobec 1 928 rok wcześniej (wzrost o 2,1% rok do roku), na których marża brutto w 2024 roku wyniosła 28,9% wobec 33,6% rok wcześniej (co wynika ze średniej marży brutto na osiedlach, na których przekazywane były lokale w danym okresie).

Spółka osiągnęła w 2024 roku zysk brutto ze sprzedaży w kwocie 501,1 mln zł (wzrost o 2,6% rok do roku), zysk na działalności operacyjnej w kwocie 314,3 mln zł (spadek o 5,9% rok do roku) i zysk netto 419,0 mln zł (spadek o 5% rok do roku). Na takie wyniki głównie wpłynęła niższa średnia marża brutto na osiedlach, na których przekazywane były lokale w tym okresie. Marża brutto ze sprzedaży wyrobów gotowych wyniosła w 2024 roku 28,9% wobec bardzo wysokiej marży rozpoznanej w 2023 roku w wysokości 33,6%. Pomimo osiągniętych w 2024 roku przez Spółkę nieco niższych jednostkowych wyników finansowych niż w roku poprzednim, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wyniki Spółki.

Jednak dla Rady Nadzorczej najistotniejszym czynnikiem decydującym o sukcesie Spółki i jej Zarządu jest sposób zarządzania całą Grupą oraz jej rozwój, a także osiągnięte przez nią skonsolidowane wyniki operacyjne i finansowe. Rada Nadzorcza z dużym zadowoleniem odnotowuje w szczególności fakt, że rok 2024 był pod wieloma względami rekordowy dla Grupy. Mimo opisanego wyżej wymagającego otoczenia rynkowego, Grupa sprzedała rekordową liczbę 4 269 lokali netto, co oznacza wzrost o 9% w porównaniu z bardzo dobrym 2023 rokiem, gdy Grupa znalazła nabywców na 3 906 lokali. Rezultat ten jest również o 5% wyższy od dotychczas rekordowego wyniku z 2021 roku, kiedy sprzedaż netto Grupy wyniosła 4 066 lokali. Osiągnięcie najwyższej sprzedaży w całej 29-letniej historii Grupy świadczy o atrakcyjności oraz doskonałym dopasowaniu jej oferty zarówno do oczekiwań klientów kupujących mieszkania za gotówkę, jak i posilających się kredytem. W 2024 roku udział transakcji gotówkowych wyniósł 51%, a transakcje finansowane kredytem odpowiadały za 49% całkowitej sprzedaży. W 2024 roku Grupa przekazała nabywcom 4 216 lokali (w tym 300 lokali na rzecz inwestora z segmentu PRS). Ten wynik jest również wyższy niż w dotychczas rekordowym pod tym względem 2023 roku, kiedy Grupa wydała klucze do 3 831 lokali. Rok 2024 był również kolejnym z rzędu rekordowym rokiem w historii Grupy pod względem osiągniętych skonsolidowanych wyników finansowych. W 2024 roku Grupa osiągnęła rekordowy zysk z działalności operacyjnej jak również rekordowy zysk netto, które wyniosły odpowiednio 697,2 mln zł i 569,2 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 przekazań.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2024 roku, Spółka konsekwentnie koncentrowała się na prowadzonych inwestycjach budowy obiektów mieszkalnych, uzupełnianiu banku ziemi, dalszym rozwojem własnego generalnego wykonawstwa oraz zwiększania swojego udziału na rynku warszawskim, trójmiejskim, wrocławskim i krakowskim. W konsekwencji Spółka koncentrowała się również na zapewnieniu źródeł finansowania długoterminowego dla tej działalności, jak również na utrzymywaniu odpowiednich dla swojej działalności poziomów wskaźników płynności. 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 wstrząsy.

Po bardzo dobrych wynikach Spółki i jej Grupy w roku 2024, rok 2025 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:

- wysokość stóp procentowych, wpływających na przystępność kredytów hipotecznych,
- ciągle utrzymująca się na wysokim poziomie inflacja,
- kontynuacja rosyjskiej inwazji na Ukrainę, która jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie,
- trudność w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych potrzebnych do realizacji projektów deweloperskich,
- zmieniające się ciągle 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.

W ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd po raz kolejny udowodnił podejmowanymi w 2024 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 Spółce (i Grupie) dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich, bieżącej działalności oraz dla jej ogólnego bezpieczeństwa;
- 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 procesu sprzedaży i działań marketingowych;
- ciągłe umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development poprzez utrzymanie wysokiej jakości sprzedawanych lokali;
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej;
- wnikliwa kontrola budżetów realizowanych projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji tych projektów;
- 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. prowadzona 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 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 2024 roku była bardzo zadowalająca. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę ugruntowanej pozycji na rynku mieszkaniowym 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 2024 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 2024 roku (w kwocie 155 mln zł) wynosiła 259 mln zł (na koniec 2023 roku: 101 mln zł, po wypłacie dywidendy zaliczkowej z zysku 2023 roku w kwocie 141 mln zł). Zadłużenie odsetkowe Spółki na koniec 2024 roku wynosiło 610 milionów zł (na koniec 2023 roku: 520 mln zł). Należy podkreślić, że krótkoterminowe zadłużenie odsetkowe Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku w wysokości 100 mln złotych stanowiło zaledwie 16% 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 351 mln zł i zmniejszyło się o 68 mln zł w porównaniu ze stanem na koniec 2023 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 2024 roku wynosiła 462 mln zł i wzrosła w ciągu roku o 53 mln zł do kwoty 515 mln zł. Zdaniem Rady Nadzorczej sytuacja płynnościowa Spółki jest dobra i posiada ona dużą ilość dostępnych środków pieniężnych, w tym 625 mln zł dostępnych linii kredytowych (z czego 565 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 2024 i 2023 roku wynosiła odpowiednio 24% i 31%. W opinii Rady Nadzorczej poziom dźwigni finansowej Spółki – biorąc pod uwagę wypłaconą dywidendę zaliczkową w grudniu 2024 roku - pozostaje zadowalający, a w obecnej sytuacji związanej z opisanymi wyżej, stanowiącymi potencjalne wyzwanie zjawiskami makroekonomicznymi, zapewni kontynuację działalności operacyjnej w przewidywalnym horyzoncie czasowym. Ten relatywnie niski poziom dźwigni finansowej pozwala na dalsze zwiększenie działalności operacyjnej Spółki, gdy to będzie uzasadnione wzrostem popytu na rynku nieruchomości mieszkalnych, jak również umożliwi Spółce przetrwanie okresów wstrząsów na rynku.

Spółka jest wiodącym deweloperem nieruchomości mieszkalnych na rynku warszawskim i jest dobrze przygotowana, aby wykorzystać swoją pozycję do dalszego rozwoju na polskim rynku nieruchomości mieszkalnych w miarę pojawiających się odpowiednich możliwości. Rada Nadzorcza z zadowoleniem odnotowuje solidne wyniki sprzedażowe Spółki w 2024 roku, świadczące o skutecznym wykorzystaniu przez Spółkę istniejących na rynku możliwości.

Rada Nadzorcza również stwierdza 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 ujednoliconych zasadach, przegląd i ewaluacja ryzyk w ramach procesu zarządzania ryzykiem. Dla zidentyfikowanych obszarów ryzyk uaktualnia się planowane w Spółce oraz w całej Grupie Kapitałowej działania, środki kontroli i procedury niezbędne do mitygacji zidentyfikowanych ryzyk.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia uspołnienie na wszystkie spółki Grupy Kapitałowej, wobec których Spółka jest podmiotem dominującym, systemu zarządzania ryzykiem 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 2024 system kontroli wewnętrznej w Spółce składał się, podobnie jak w poprzednich latach z:

- Kontroli instytucjonalnej w postaci audytów wewnętrznych, będących w roku 2024 w gestii Audytora Wewnętrznego, przy czym zakres oraz jakość wykonanych w roku 2024 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 2024 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 z zadowoleniem przyjęła fakt, że w roku 2024 Zarząd kontynuował działania polegające na rozwijaniu wdrożonego w 2021 roku w Grupie Kapitałowej zintegrowanego systemu informatycznego Microsoft Dynamics 365, którego częścią jest system finansowo-księgowy. Stopniowy rozwój tego rozwiązania oraz integracja z innymi istniejącymi już systemami biznesowymi, pozwala na zwiększenie poziomu kontroli poprzez zastosowanie takich mechanizmów, jak odpowiednia konfiguracja systemów, zaszycie w nich algorytmów weryfikacyjnych, kontrola ról i uprawnień dostępowych oraz jasno sprecyzowane zakresy zadań i odpowiedzialności. Pozwala to również na usystematyzowanie i utrzymanie odpowiedniej jakości danych, kontroli budżetowej oraz procesów prognozowania, jak również raportowania finansowego i operacyjnego w najważniejszych obszarach biznesowych.

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 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 dające ograniczoną pewność również jest dobrej jakości.

Poziom i skuteczność kontroli instytucjonalnej w 2024 roku, w porównaniu z rokiem 2023, nie uległ istotnej zmianie i pozostaje na podobnym, dobrym poziomie. Rada Nadzorcza ocenia, że stworzony system jest adekwatny i skuteczny.

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 permanentnym 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.

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 powinien on 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 2024 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 2024 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 2024 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 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. 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 692/2021 Zarządu Giełdy z dnia 1 lipca 2021 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 Elektronicznej Bazy Informacji (EBI).

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku 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 18 marca 2025 r. Dom Development S.A. („Spółka”) opublikowała Raport Roczny za 2024 r., w tym Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 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 2024 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 § 70 ust. 6 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 Dobre 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. W 2024 roku fundacja przekazała ponad 3 mln zł na przebudowę opuszczonego domu seniora w okręgu winnickim, w którym powstanie 14 mieszkań dla uchodźców wewnętrznych. Kolejnym dużym działaniem Fundacji Nasz Dom było wsparcie Warszawskiej Szkoły Ukraińskiej – SzkoUA, innowacyjnej placówki oświatowej otwartej niedługo po wybuchu wojny, a do której dziś uczęszcza blisko 300 dzieci. Fundacja Nasz Dom wzięła także udział w szeregu mniejszych inicjatyw. W ramach wsparcia Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy wylicytowano trzydniową wycieczkę do Londynu z biletami do Warner Bros Studio Tour London, którą następnie przekazano na rzecz jednej z najmłodszych podopiecznych Fundacji Mam Marzenie. W okresie letnim Fundacja Nasz Dom dofinansowała dwutygodniowy turnus wypoczynkowy nad morzem dla rodzin zastępczych, organizowany przez Fundację Rodzina Plus. W drugiej połowie 2024 roku przekazano środki finansowe na rzecz przychodni lekarskiej w Kłodzku, która uciepiała podczas powodzi we wrześniu, za które nabyto meble biurowe oraz sprzęt komputerowy. Dodatkowo, wsparto organizację XVI Międzynarodowych Spotkań Szkół Łaskarskich METAFORY, cyklicznego przeglądu najważniejszych dokonań studentów uczelni artystycznych kształcących aktorów i reżyserów teatru lalek z Polski i zagranicy. Pod koniec roku natomiast zakupiono sprzęt na siłownię dla jednej z warszawskich jednostek ratowniczo-gaśniczych. Łącznie na działalność dobroczynną Fundacja Nasz Dom przeznaczyła ponad 4,5 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, co nie budzi żadnych zastrzeżeń Rady Nadzorczej.

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

8 OKRESOWA OCENA TRANSAKCI 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**
 - Jarosław Szanajca – były Prezes Zarządu

Kierował pracami Zarządu oraz koordynował prace pozostałych Członków Zarządu. Do głównych zadań Prezesa Zarządu należało:

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

Prezes Zarządu nadzorował następujące jednostki organizacyjne Spółki: Pion Sprzedaży i Marketingu, Pion HR i Administracji, Dział Informatyki, Dział Prawny.

Jarosław Szanajca posiada wyższe wykształcenie i tytuł magistra prawa uzyskany na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Jarosław Szanajca posiada 33-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest i pełnił funkcję jej Prezesa od 1996 r. tj. 29 lat. W dniu 28 sierpnia 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Jarosława Szanajcy o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2024 roku.

- **Monika Perekitko – była Członek Zarządu, Dyrektor Generalny**

Do głównych zadań Członka Zarządu, Dyrektora Generalnego należało:

- ustalanie polityki inwestycyjnej Spółki,
- zapewnienie rozwoju Spółki poprzez zabezpieczenie Banku Ziemi,
- zarządzanie operacyjną i inwestycyjną działalnością Spółki poprzez: pozyskiwanie gruntów, zapewnienie opieki nad klientami, zapewnienie rękojmi i gwarancji, odpowiedzialność za zgodne z wymogami prawa wszystkich aspektów działalności operacyjnej Spółki, nadzór nad system zarządzania efektywnością Spółki.

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

Monika Perekitko posiada wyższe wykształcenie i tytuł magistra uzyskany w Międzywydziałowym Studium Gospodarki Przestrzennej w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie. Monika Perekitko posiada 18-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Jej staż pracy w Spółce wynosił 10 miesięcy. W dniu 29 października 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Moniki Perekitko o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 29 października 2024 roku.

- Leszek Stankiewicz – były Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

Do głównych zadań Wiceprezesa Zarządu - Dyrektora Finansowego należało:

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

Odpowiadał 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 nadzorował następujące jednostki organizacyjne Spółki: Kontroling Finansowy, Audyt Wewnętrzny, Relacje Inwestorskie, Dział Finansowy, Dział Księgowości, Sprawozdawczość Finansowa.

Leszek Stankiewicz posiada wykształcenie wyższe ekonomiczne, jest absolwentem Wydziału Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warszawskiego oraz Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie kierunku Finanse i Bankowość. Leszek Stankiewicz ma 13-letnie doświadczenie w branży budowlano-deweloperskiej, jego staż pracy w Grupie wynosił 6 lat, w tym 4 lata pełnił on funkcję Wiceprezesa Zarządu. W dniu 29 listopada 2024 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie Leszka Stankiewicza o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka i Wiceprezesa Zarządu Spółki, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2025 roku.

- Mikołaj Konopka – Członek Zarządu

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

Mikołaj Konopka posiada wykształcenie wyższe, ukończył studia magisterskie na Wydziale Ekonomicznym Uniwersytetu Gdańskiego. Mikołaj Konopka posiada 18-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest i pełni funkcję Członka Zarządu od 7 lat. Większościowy akcjonariusz Spółki, Groupe Belleforêt S.à r.l., działając na podstawie pkt 6.2.2 Statutu Spółki powołał, ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2025 roku, na wspólną trzyletnią kadencję, Mikołaja Konopkę na Prezesa Zarządu Spółki.

- Terry Roydon – Członek Zarządu

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

Terry Roydon posiada wyższe wykształcenie, ukończył Uniwersytet Londyński. Terry Roydon posiada 54-letnie międzynarodowe doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest od 27 lat, pełniąc funkcję najpierw członka Rady Nadzorczej, a następnie Członka Zarządu.

- Grzegorz Smoliński – Członek Zarządu

Do głównych zadań Członka Zarządu należy:

- kierowanie rozwojem polityki marketingowej Spółki,
- bezpośrednie nadzorowanie następujących obszarów w Spółce: sprzedaż i marketing, obsługa klienta, odpowiedzialność za rozwój standardów i jakości obsługi klientów,
- bezpośredni nadzór spółki Dom Development Kredyty sp. z o.o.

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 28-letnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Ze Spółką związany jest od 28 lat. Od dnia 29 października 2024 roku Rada Nadzorcza powołała Grzegorza Smolińskiego na Członka Zarządu Spółki.

Przez 10 miesięcy 2024 roku w Zarządzie Spółki zasiadało 5 osób – 4 mężczyzn i 1 kobieta. Przez ostatnie trzy miesiące 2024 roku w Zarządzie Spółki zasiadało 5 mężczyzn. 4 Członków Zarządu posiada obywatelstwo polskie, 1 Członek Zarządu jest obywatelem Wielkiej Brytanii. W 2024 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 2 Członków Zarządu miało 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 2024 r. wchodziły osoby z wykształceniem prawniczym, ekonomicznym oraz z zakresu zarządzania nieruchomościami. Wszyscy Członkowie Zarządu Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie w branży deweloperskiej, zarówno na rynku polskim, jak i za granicą.

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

- Grzegorz Kiełpsz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Grzegorz Kiełpsz posiada wykształcenie średnie. W branży deweloperskiej ma 32-letnie doświadczenie. Ze Spółką związany jest od 29 lat, pełniąc funkcję najpierw Wiceprezesa Zarządu, a następnie Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W dniu 22 listopada 2024 roku 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.

- 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 7 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 26-letnie doświadczenie. Ze Spółką związany jest od 26 lat, pełniąc funkcję najpierw Wiceprezesa Zarządu, a następnie Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

- 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 9-letnie doświadczenie w branży budowlanej. Członkiem Rady Nadzorczej Spółki jest od 15 czerwca 2023 r.

- 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 15 czerwca 2023 r.

- 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 13 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 15 czerwca 2023 r.

Na koniec 2024 r. w Radzie Nadzorczej Spółki zasiadało 4 mężczyzn i 3 kobiety. 5 Członków Rady Nadzorczej posiadało obywatelstwo polskie, 2 Członków jest obywatelami Wielkiej Brytanii. W 2024 roku 3 Członków Rady Nadzorczej znajdowało się w przedziale wieku między 41-50 lat, 2 Członków Rady Nadzorczej znajduje się w przedziale wieku między 51-60 lat, natomiast 2 Członków Rady Nadzorczej ma powyżej 60 lat. W skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły osoby z doświadczeniem w różnych branżach, w tym w branży deweloperskiej. Wśród Członków Rady Nadzorczej znajdują się osoby od lat związane z Dom Development S.A., jak jej 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 wynosił w 2024 roku ponad 40%.

10 SAMOOCENA PRACY RADY NADZORCZEJ

W skład Rady Nadzorczej wchodzi zarówno osoby posiadające należytą 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 2024 rok pracowali niezależnie od Zarządu i zachowywali niezależność poglądów na temat działalności Spółki.

Rada 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 2024 roku wywiązała się prawidłowo i należyście, a tym samym działalność Spółki była kompetentnie i kompleksowo nadzorowana.

Przez cały rok 2024 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 2024 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 obszerne 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 2024 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 2024 roku działała w sposób skuteczny i wydajny, natomiast posiedzenia Rady odbywały się z zachowaniem wymaganego quorum. Rada 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 2024 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 2024 r. do dnia 30 czerwca 2024 r.

Załącznik nr 2 - Sprawozdanie Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 lipca 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.

Załącznik nr 3 - Sprawozdanie Komitetu Wynagrodzeń Spółki Dom Development S.A. z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

Załącznik nr 4 - uchwała Rady Nadzorczej nr 03/03/25 z dnia 17 marca 2025 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 2024 roku,
- 2) sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 roku,
- 3) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,

Załącznik nr 5 - uchwała nr 01/05/25 z dnia 7 maja 2025 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu o podział zysku netto Dom Development S.A. za rok 2024



DOM DEVELOPMENT S.A.

**SPRAWOZDANIE
KOMITETU AUDYTU
DOM DEVELOPMENT S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE
OD DNIA 1 STYCZNIA 2024 R.
DO DNIA 30 CZERWCA 2024 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 2024 r. do dnia 30 czerwca 2024 r., Komitet Audytu działał w składzie:

- (i) Dorota Podedworna-Tarnowska - Przewodnicząca Komitetu Audytu (członek niezależny),
- (ii) Edyta Wołkiewicz - 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 protokołowane, 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) 18 marca 2024 r.,
- (ii) 15 maja 2024 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 Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Pana Leszka Stankiewicza, 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 wnosili Komitet Audytu.

W posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się w dniu 18 marca 2024 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 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz Plan Audytu Wewnętrznego na rok 2024 oraz zaakceptował, aby audytor wykonał dodatkowe usługi. Dodatkowo Członkowie Komitetu Audytu wysłuchali prezentacji dotyczącej raportowania niefinansowego w Grupie Kapitałowej Dom Development S.A.

W kolejnym posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się w dniu 15 maja 2024 r., również uczestniczyli przedstawiciele audytora Spółki – PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., którzy omówili plan dotyczący badania sprawozdań finansowych 2024 oraz przeprowadzili dla członków Komitetu Audytu sesję doradczą z zakresu zmian w prawie w tym w prawie podatkowym oraz przepisach dotyczących rachunkowości. Członkowie Komitetu Audytu podczas ww. wideokonferencji wysłuchali aktualizacji dotyczącej działalności Zespołu zarządzania ryzykiem, compliance i zapewnienia zgodności.

Ponadto, Komitet Audytu w trybie pisemnym podjął uchwały w sprawie przyjęcia Karty Audytu Wewnętrznego, Staretkii Audytu Wewnętrznego oraz zaakceptował, aby audytor wykonał dodatkowe usługi.

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 30 czerwca 2024 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 2024 R.
DO DNIA 31 GRUDNIA 2024 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. 2024, 1035 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 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 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. Cztery 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 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 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 4 posiedzenia Komitetu Audytu Spółki Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 28 sierpnia 2024 r. (obrada przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość);
2. 4 października 2024 r. (obrada przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość);
3. 11 października 2024 r. (obrada przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość);
4. 28 listopada 2024 r. (obrada przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość).

Wszystkie posiedzenia Komitetu Audytu były zwołane prawidłowo. W czterech posiedzeniach uczestniczyli wszyscy członkowie Komitetu Audytu. W posiedzeniach Komitetu Audytu brali również udział niektórzy członkowie Zarządu oraz inni przedstawiciele kadry zarządzającej, włączając Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora Finansowego Pana Leszka Stankiewicza, Kontrolera Finansowego, Zastępcę Dyrektora Finansowego Pana Dariusza Gołębiewskiego, Pełnomocnika Zarządu ds. Zarządzania Ryzykiem Panią Annę Skubis-Sobańską, Dyrektora ds. zarządzania ryzykiem i zgodnością (compliance) Pana Adama Jarzębowski, Audytora Wewnętrznego Pana Wiktora Łyżwińskiego 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 wnosili 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 księgowe, wyniki przeglądu półrocznego za 2024 rok oraz przedstawili informacje dotyczące badania sprawozdania finansowego za 2024 rok.

Na posiedzeniu w dniu 28 sierpnia 2024 r. Komitet Audytu przyjął Sprawozdanie Komitetu Audytu z działalności w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 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 2024. Członkowie Komitetu Audytu wysłuchali oraz omówili prezentację dotyczącą przygotowań do atestacji raportu niefinansowego.

Na kolejnym posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się w dniu 4 października 2024 r., członkowie Komitetu Audytu omówili raporty z audytów wewnętrznych.

Na posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się 11 października 2024 r. zarekomendowali wybór dotychczasowego audytora Spółki jako biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania skróconego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r.

W posiedzeniu Komitetu Audytu, które odbyło się w dniu 28 listopada 2024 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 2024 r. Ponadto członkowie Komitetu zapoznali się z nową strukturą w zakresie ryzyka, compliance oraz audytu wewnętrznego oraz wysłuchali podsumowania z działalności audytora wewnętrznego w 2024 roku. Dodatkowo członkowie Komitetu Audytu przyjęli harmonogramy działań w ramach audytu wewnętrznego na 2025 r.



DOM DEVELOPMENT S.A.

**SPRAWOZDANIE
KOMITETU WYNAGRODZEŃ
DOM DEVELOPMENT S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE
OD DNIA 1 STYCZNIA 2024 R.
DO DNIA 31 GRUDNIA 2024 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 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 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 2024 r. oraz w zależności od potrzeb. Komitet Wynagrodzeń obradował również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość tj. wideokonferencji. Wszystkie posiedzenia były protokołowane, a podejmowane przez Komitet Wynagrodzeń decyzje miały formę uchwał.

2. W okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 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 odbyło się 7 posiedzeń Komitetu Wynagrodzeń Dom Development S.A., w następujących terminach:

1. 27 lutego 2024 r.;
2. 18 marca 2024 r.;
3. 25 marca 2024 r.;
4. 14 maja 2024 r.;
5. 4 października 2024 r.;
6. 28 listopada 2024 r.;
7. 10 grudnia 2024 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 Jarosław Szanajca oraz Dyrektor HR Pani Magdalena Bielecka.

Podczas posiedzenia Komitetu Wynagrodzeń w dniu 27 lutego 2024 r. Członkowie zarekomendowali zmianę wynagrodzenia Członka Zarządu Spółki.

Na posiedzeniu Komitetu Wynagrodzeń w dniu 18 marca 2024 r. członkowie Komitetu Wynagrodzeń m.in. odbyli dyskusję na temat wynagrodzenia członków zarządu w 2023 r., przyjęli Sprawozdanie Komitetu Wynagrodzeń z działalności w okresie od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 r., zarekomendowali przyznanie premii w ramach Programu Premii Uznaniowych Dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A. oraz podjęli uchwałę w sprawie rekomendacji dotyczących premii w ramach Programu SECP (Senior Executive Compensation Plan) oraz rekomendacji dotyczących celów w ramach Programu SECP.

Na posiedzeniu w dniu 25 marca 2024 r. Komitet Wynagrodzeń podjął uchwałę w sprawie rekomendacji dotyczących premii w ramach Programu Premii Uznaniowych Dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A.

Podczas posiedzenia Komitetu Wynagrodzeń w dniu 14 maja 2024 r. Członkowie zarekomendowali przyjęcie przez Radę Nadzorczą „Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dom Development S.A. za rok 2023” oraz pozytywnie zaopiniowali „Politykę wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej w Dom Development S.A.”.

Na posiedzeniu w dniu 4 października 2024 r. Komitet Wynagrodzeń dokonał analizy badania wynagrodzeń w 2023 r. w spółkach publicznych notowanych na GPW (porównywalnych do Dom Development S.A.) oraz podjął uchwałę w sprawie propozycji zmiany wynagrodzenia Członka Zarządu.

Na posiedzeniu w dniu 28 listopada 2024 r. Członkowie Komitetu Wynagrodzeń odbyli dyskusję z Dyrektorem HR na temat bieżących zagadnień HR, zarekomendowali zmianę Postanowień Programu Premii Uznaniowych Dla Wyższej Kadry Menedżerskiej i Konsultantów Dom Development S.A. oraz podjęli uchwały w sprawie propozycji wynagrodzeń dla Członków Zarządu.

Podczas posiedzenia Komitetu Wynagrodzeń w dniu 10 grudnia 2024 r. Członkowie podjęli uchwałę w sprawie propozycji wynagrodzenia dla Członka Zarządu oraz przyjęli harmonogram działań w 2025 r.

Uchwała nr 03/03/25
z dnia 17 marca 2025 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 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

§ 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 2024 roku,
- 2) sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 roku,
- 3) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 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 2024 ROKU,**
- **SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ 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**



SPIS TREŚCI

1	OCENA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH I SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI	3
1.1	PRZEDMIOT OCENY	3
1.2	BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	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 2024.....	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 2023.....	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 2024 roku

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 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 2024 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3 545 312 tys. zł;
- Jednostkowy rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujący zysk netto w wysokości 419 020 tys. zł;
- Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 418 227 tys. zł;
- Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych, za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2024 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 129 874 tys. zł;
- Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujący saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2024 roku w wysokości 1 470 324 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 2024 roku

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. („Grupa”) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 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 2024 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 5 288 518 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku wykazujący zysk netto w wysokości 569 157 tys. zł;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku wykazujące całkowite dochody netto w wysokości 568 364 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, wykazujący na dzień 31 grudnia 2024 roku stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w kwocie 360 846 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres dwunastu miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku wykazujące saldo kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2024 roku w wysokości 1 701 836 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

c) Sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 roku.

1.2 BADANIE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Dom Development S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 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 kontynuacji umowy była uchwała Rady Nadzorczej Dom Development S.A. nr 04/08/23 z dnia 31 sierpnia 2023 roku.

Badanie przeprowadzone zostało przez Biegłego Rewidentą 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.

1.3 OCENA RADY NADZORCZEJ

W ocenie Rady Nadzorczej:

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 2024 roku:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku, jak też jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 2024 roku:

- jest kompletne w rozumieniu art. 49 oraz art. 63x Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia 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. Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. 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 2024 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2024 ROKU

2.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY (WZA)

Na dzień 31 grudnia 2024 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 2024 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2023	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 2024

2.2.1 JEDNOSTKOWY BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2023 ROKU.

AKTYWA	31.12.2024 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnym przedsięwzięciu	449 328	13%	472 613	(4,9)%
Pożyczki udzielone długoterminowe	154 500	4%	462 337	(66,6)%
Inne aktywa trwałe	56 153	2%	67 260	(16,5)%
Aktywa trwałe razem	659 981	19%	1 002 210	(34,1)%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2 124 970	60%	2 050 861	3,6%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	56 472	2%	52 790	7,0%
Należności z tytułu podatku dochodowego	48 425	1%	0	n/d
Pozostałe aktywa obrotowe	22 525	1%	74 836	(69,9)%
Pożyczki udzielone	360 750	10%	0	n/d
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz krótkoterminowe aktywa finansowe	272 189	8%	116 462	133,7%
Aktywa obrotowe razem	2 885 331	81%	2 294 949	25,7%
AKTYWA RAZEM	3 545 312	100%	3 297 159	7,5%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2023 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2024 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 798	1%	25 698	0,4%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	276 458	8%	271 558	1,8%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 168 068	33%	1 070 909	9,1%
Kapitał własny razem	1 470 324	41%	1 368 165	7,5%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	580 095	16%	550 872	5,3%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 494 893	42%	1 378 122	8,5%
Zobowiązania razem	2 074 988	59%	1 928 994	7,6%
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	3 545 312	100%	3 297 159	7,5%

2.2.2 JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wybrane dane z rachunku zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku w porównaniu z rokiem 2023:

	01.01- 31.12.2024 (tys. zł)	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży	1 782 984	100,0%	1 487 820	19,8%
Koszt własny sprzedaży	(1 281 915)	71,9%	(999 495)	28,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	501 069	28,1%	488 325	2,6%
Zysk na działalności operacyjnej	314 284	17,6%	333 915	(5,9)%
Zysk brutto	482 367	27,1%	509 979	(5,4)%
Zysk netto	419 020	23,5%	441 114	(5,0)%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	16,25		17,19	(5,5)%

W 2024 roku Spółka rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 1 783 mln zł, tj. na poziomie o 19,8% wyższym od poprzedniego roku. Zwiększona wartość przychodów wynikała zwłaszcza z wyższej jednostkowej ceny sprzedaży netto przekazanych w tym okresie lokali, nieco większego niż w roku poprzednim wolumenu przekazanych lokali klientom detalicznym (1 969 lokali wobec 1 928 rok wcześniej), znacznie wyższych przychodów ze sprzedaży gruntów (46 mln zł wobec 1 mln zł rok wcześniej) oraz wyższego przychodu ze sprzedaży usług (148 mln zł wobec 99 mln zł rok wcześniej).

Zwiększenie zysku brutto ze sprzedaży o 2,6% (czyli do poziomu 501 mln zł) było zauważalnie mniejsze od zmiany odnotowanej na poziomie przychodów. Marża brutto na sprzedaży wyniosła 28,1% w 2024 roku wobec 32,8% rok wcześniej. Wynika to głównie z niższej średniej marży brutto na osiedlach, na których przekazywane były w tym okresie lokale. Marża brutto ze sprzedaży wyrobów gotowych wyniosła w 2024 roku 28,9% wobec bardzo wysokiej marży rozpoznanej w 2023 roku w wysokości 33,6%. Dodatkowo w 2024 roku Spółka odnotowała przychody z odsprzedaży części gruntów w kwocie 46 mln zł z marżą na poziomie 0,7%.

Zysk brutto Spółki zmniejszył się o 5,4% w 2024 roku do poziomu 482 mln zł. Spółka odnotowała w tym okresie zysk brutto ze sprzedaży wyższy o 13 mln zł przy jednoczesnym wzroście kosztów sprzedaży o 13 mln zł (tj. o 26% r/r) oraz kosztów ogólnego zarządu o 16 mln zł (tj. 17% r/r), a także przy wyższych kosztach finansowych o 9 mln zł.

Spółka wypracowała w 2024 roku 419 mln zł zysku netto, tj. o 5,0% mniej niż rok wcześniej. Marża zysku netto wyniosła 23,5%.

2.2.3 JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2024 (tys. zł)	Rok 2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrotowego	34 104	184 078	(81,5)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	164 064	67 810	141,9%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	159 736	41 240	287,3%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(228 030)	(259 024)	11,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrotowego	129 874	34 104	280,8%

Na początek 2024 roku stan środków pieniężnych wynosił 34 mln zł w porównaniu do 130 mln zł na koniec roku. Oznacza to, że w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku stan środków pieniężnych Spółki zwiększył się o kwotę 96 mln zł.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2024 roku wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 164 mln zł, o 142% więcej niż w poprzednim roku. Zwiększenie to jest w głównej mierze efektem nieco niższych wydatków na zakup nowych nieruchomości pod przyszłe projekty deweloperskie, a także skutecznego odroczenia wydatków na przyszłe lata, co jest reakcją Spółki na pewne ochłodzenie koniunktury na rynku deweloperskim. Jednocześnie, zwiększona ilość prowadzonych projektów deweloperskich na koniec 2024 roku w porównaniu z rokiem 2023 skutkowało znacznym zwiększeniem stanu zobowiązań krótkoterminowych, tj. o 116 mln zł w porównaniu ze stanem na koniec 2023 roku. Osiągnięcie przez Spółkę wpływów netto z działalności operacyjnej na zaprezentowanym poziomie (164 mln zł) należy uznać za wynik dobry. Zarząd Spółki skutecznie dostosowuje działalność Spółki do panującej na rynku sytuacji, a w szczególności w obliczu zauważalnego na rynku wzrostu podaży przy jednoczesnym zmniejszeniu popytu ograniczonego wysokimi kosztami kredytów hipotecznych dla konsumentów. Jest to szczególnie widoczne w dostosowaniu przez Spółkę wydatków na zapasy (w tym na budowę, projektowanie i nowe ziemie) do uzyskanych wpływów od klientów.

W 2024 roku Spółka odnotowała wpływ netto środków z działalności inwestycyjnej w kwocie 160 mln zł wobec 41 mln zł w wpływu netto rok wcześniej. Na zmianę środków pieniężnych na tej działalności w 2024 roku składają się przede wszystkim dywidendy i zaliczki na poczet dywidendy otrzymane od podmiotów zależnych (podobnie jak w roku poprzednim) w łącznej kwocie 156 mln zł (161 mln zł w 2023 roku). Saldo przepływów pieniężnych z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym w 2024 roku było ujemne, ale wynosiło tylko 7 mln zł (w 2023 roku ujemne saldo przepływów z tego tytułu wyniosło 122 mln zł), co odzwierciedla rosnącą niezależność finansową naszych spółek zależnych.

W 2024 roku Spółka wykazała ponownie znaczny wpływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 228 mln zł. Jest on wypadkową wypłaty pozostałej części dywidendy za rok 2023 w kwocie 168 mln zł oraz zaliczki na poczet dywidendy z zysku za rok 2024 w kwocie 155 mln zł (razem 323 mln zł). Jednocześnie zadłużenie Spółki z tytułu obligacji zwiększyło się o 90 mln zł.

2.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki rentowności Spółki w 2024 roku uległy zmniejszeniu w porównaniu z bardzo wysokimi wskaźnikami rentowności uzyskanymi przez Spółkę w 2023 roku.

Na taką sytuację wpływ miały głównie czynniki opisane wyżej w rozdziale 2.2.2. Na niższe wskaźniki rentowności wpływ ma zwłaszcza nieco niższa średnia rentowność na projektach deweloperskich zakończonych w Spółce w 2024 roku. Wynika to z wielu czynników, takich jak lokalizacja poszczególnych projektów oraz ich struktura przychodowa i kosztowa, które są indywidualne dla każdego projektu deweloperskiego. Należy jednak zaznaczyć, że rentowność tych projektów pozostawała ciągle na wysokim, zadowalającym poziomie.

Również wzrost kosztów sprzedaży na coraz trudniejszym i coraz bardziej konkurencyjnym rynku mieszkaniowym oraz wzrost kosztów ogólnego zarządu obejmujących również koszty związane z nadzorem i kontrolą nad rosnącą pozawarszawską działalnością Spółki (realizowaną przez podmioty zależne) dodatkowo wpłynął na mniejszą niż w latach ubiegłych marżę zysku operacyjnego i marżę zysku netto.

Zmniejszenie zysku netto za rok 2024 w porównaniu do 2023 roku, przy jednoczesnym niewielkim, stopniowym wzroście zarówno aktywów netto jak i sumy bilansowej przełożył się na zmniejszenie stopy zwrotu z kapitałów własnych do poziomu 30,6% z poziomu 32,7% w 2023 roku. Stopa zwrotu z aktywów w 2024 roku zmniejszyła się do poziomu 12,7% wobec bardzo wysokiego poziomu 14,2% rok wcześniej.

W ocenie Rady Nadzorczej, poziom rentowności Spółki w 2024 roku pozostawał w dalszym ciągu na satysfakcjonującym poziomie, chociaż można zauważyć, że był on niższy od poziomu osiągniętego przez Spółkę rok wcześniej. Poziom

rentowności Spółki osiągnięty w 2024 roku ciągle świadczy o efektywnym zarządzaniu majątkiem Spółki przy jednoczesnym zachowaniu należytej dbałości zarządu w odniesieniu do pozawarszawskich inwestycji Spółki.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2024	2023
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży)	28,1%	32,8%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	17,6%	22,4%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	23,5%	29,6%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	12,7%	14,2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	30,6%	32,7%

2.2.5 WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI

Według stanu na koniec 2024 roku wskaźnik płynności szybki uległ istotnemu zwiększeniu do poziomu 1,20 w porównaniu z jego wielkością wynoszącą 0,61 na koniec 2023 roku. Również poziom wskaźnika natychmiastowego uległ poprawie, osiągając na koniec 2024 roku wartość 0,2 w porównaniu do wartości 0,08 na koniec 2023 roku.

Jednocześnie zmniejszył się poziom wskaźnika bieżącego płynności do poziomu 4,55 (w porównaniu z poziomem 5,71 na koniec 2023 roku) choć nadal należy go uważać za wyjątkowo wysoki.

Na uwagę zasługuje fakt, że wysoki poziom ww. wskaźników płynności został osiągnięty pomimo podjętej przez Zarząd Spółki decyzji o wypłacie w grudniu 2024 roku zaliczkowej dywidendy z zysku 2024 roku w kwocie 155 mln zł.

Na utrzymujący się, cały czas bardzo dobry poziom nie tylko wskaźników płynności, ale również posiadanych, gotowych do uruchomienia źródeł finansowania (otwarte linie kredytowe w pięciu bankach na łączną kwotę 625 mln zł) wpływ miał szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Obecny dobry poziom analizowanych wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli przede wszystkim finansowania średnio- i długoterminowego w porównaniu do krótkoterminowego. 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 kredytów i innych form finansowania długoterminowego (obligacje).

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2024	2023
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	4,55	5,71
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	1,20	0,61
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,20	0,08

*1)Zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem przychodów przyszłych okresów

2.2.6 WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA

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

Wskaźniki pokrycia majątku kapitałami własnymi, zadłużenia kapitału własnego oraz ogólnego zadłużenia na koniec 2024 roku miały wartości bardzo zbliżone do stanu na koniec 2023 roku i odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu do finansowania działalności Spółki.

Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Spółki, największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźników zadłużenia odsetkowego i zadłużenia odsetkowego netto. Zadłużenie odsetkowe uległo zwiększeniu o 3,5 p.p., co jest w znacznej mierze wynikiem nowej emisji pięcioletnich obligacji i zwiększeniu salda zadłużenia z tego tytułu o 90 mln zł. W tym samym czasie zadłużenie odsetkowe netto zmniejszyło się o 6,7 p.p., co jest rezultatem zwiększenia w tym okresie salda środków pieniężnych (rozumianych jako środki pieniężne z uwzględnieniem środków na rachunkach powierniczych otwartych) o kwotę 157 mln zł.

W polityce finansowej Zarządu zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego), aktywów netto i aktywów obrotowych, są priorytetem w tym obszarze. Dodatkowo Zarząd przykładą 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 2024 roku zaliczkowej dywidendy z zysku 2024 roku w kwocie 155 mln zł, została podjęta z uwzględnieniem sytuacji płynnościowej Spółki.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2024	2023
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	41,5%	41,5%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	141,1%	141,0%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	58,5%	58,5%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	41,5%	38,0%
Zadłużenia odsetkowego netto ((zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*)/ kapitały własne)	23,9%	30,6%

*) 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 2024 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, Rada Nadzorcza ocenia rok 2024 jako kolejny, będący bardzo dobrym okresem działalności Dom Development S.A.

Ocena ta wyrażona jest przez Radę Nadzorczą w szczególności w kontekście ciągle występującej niepewności będącej wynikiem rosyjskiej inwazji na Ukrainę oraz zauważalnego w 2024 roku schłodzenia popytu na rynku mieszkaniowym w porównaniu z 2023 rokiem. Złożyły się na to m.in. niepewność związana z zapowiadany programem preferencyjnych kredytów, z którego rząd ostatecznie wycofał się w grudniu 2024 r., jak i utrzymujące się wysokie stopy procentowe, przez co kredyty hipoteczne w Polsce należą do najdroższych w całej Unii Europejskiej. Jednocześnie można było zaobserwować stopniową odbudowę podaży mieszkań przez deweloperów wobec bardzo niskiego poziomu z początku roku. Dla kupujących pozytywnym efektem tej sytuacji była większa oferta mieszkaniowa na rynku oraz wyhamowanie wzrostu cen mieszkań. Z kolei dla deweloperów rynek nieruchomości stał się bardziej wymagający, a wielu konkurentów Spółki doświadczyło spadku sprzedaży rok do roku.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2024 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 finansowania na przyszłość, w celu osiągnięcia satysfakcjonujących wskaźników i wyników finansowych w średnioterminowej perspektywie czasowej, przy jednoczesnym zapewnieniu zarówno Spółce, jak i podmiotom zależnym z Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po dobrych wynikach Spółki w roku 2024, 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:

- wysoki poziom stóp procentowych, wpływający na przystępność kredytów hipotecznych,
- ciągle utrzymująca się na wysokim poziomie inflacja,
- dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę, która jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie,
- trudność w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych potrzebnych do realizacji projektów deweloperskich,
- zmieniające się ciągle 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.

Zdaniem Rady Nadzorczej zakumulowane przez lata doświadczenie Zarządu Spółki i jej kadry menedżerskiej oraz posiadane przez Spółkę zasoby (zarówno te finansowe, jak i niefinansowe), będące wynikiem przemyślanej oraz ostrożnej polityki finansowej i inwestycyjnej, powinny pozwolić Spółce na ograniczenie negatywnego wpływu niestabilnej sytuacji w szeroko rozumianym otoczeniu gospodarczym, spowodowanej w/w czynnikami.

Najważniejszym zadaniem Zarządu Spółki jest nie tylko utrzymanie Spółki w stałej gotowości do szybkiej reakcji na wszystkie nowe wyzwania, ale przede wszystkim umiejętność zapewnienia utrzymania czołowej pozycji Spółki na rynku mieszkaniowym

w Warszawie oraz wsparcie i koordynacja działań z pozostałymi spółkami 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,
- 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 procesu sprzedaży i działań marketingowych,
- ciągłe umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development poprzez utrzymywanie wysokiej jakości sprzedawanych lokali,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- wnikliwa kontrola budżetów realizowanych projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji tych projektów,
- 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, zadaniem Zarządu Spółki jest nieustanne monitorowanie zmian w bieżącej sytuacji makroekonomicznej i adekwatne reagowanie na te zmiany.

W 2024 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 drugi w swojej historii wypłaciła dywidendę zaliczkową na poczet zysku za bieżący okres obrotowy.

Po przeprowadzeniu analizy jednostkowego sprawozdania finansowego za 2024 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 r. Rada Nadzorcza podziela zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Dom Development S.A. na koniec 2024 roku była 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 ciągu kolejnych lat działalności na warszawskim rynku mieszkaniowym, na którym jest liderem, Spółka zbudowała ugruntowaną pozycję na tym rynku, akumulując jednocześnie odpowiednie doświadczenie zarówno w sferze samej realizacji projektów deweloperskich, jak również sprzedaży i finansowaniu tych projektów.

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 2024 ROKU ORAZ SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI DOM DEVELOPMENT S.A. I JEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ W 2024 ROKU

3.1 ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A.

AKCJONARIUSZE DOM DEVELOPMENT S.A. POSIADAJĄCY, NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 ROKU, BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% W OGÓLNEJ LICZBIE GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY

Na dzień 31 grudnia 2024 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 2024 roku:

STAN NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 ROKU	AKCJE	ZMIANA LICZBY AKCJI OD 31 GRUDNIA 2023	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

3.2 OCENA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY KAPITAŁOWEJ DOM DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2023

3.2.1 SKONSOLIDOWANY BILANS

STRUKTURA AKTYWÓW GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 I ZMIANY W PORÓWNIANIU ZE STANEM NA KONIEC 2023 ROKU.

AKTYWA	31.12.2024 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Aktywa trwałe razem	207 508	4%	156 665	32,5%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	4 301 204	81%	3 837 118	12,1%
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności	109 740	2%	85 695	28,1%
Pozostałe aktywa obrotowe i pożyczki udzielone	28 978	1%	77 357	(62,5)%
Należności z tytułu podatku dochodowego	50 118	1%	2 645	1 794,8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	590 970	11%	403 834	46,3%
i Krótkoterminowe aktywa finansowe				
Aktywa obrotowe razem	5 081 010	96%	4 406 649	15,3%
Aktywa razem	5 288 518	100%	4 563 314	15,9%

STRUKTURA KAPITAŁÓW WŁASNYCH I ZOBOWIĄZAŃ GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024 I ZMIANY W PORÓWNANIU ZE STANEM NA KONIEC 2023 ROKU

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	31.12.2024 (tys. zł)	Udział w sumie bilansowej	31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	25 798	<1%	25 698	0,4%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszona o akcje własne	276 458	5%	271 558	1,8%
Kapitały rezerwowe, zapasowe oraz niepodzielony wynik finansowy	1 399 406	26%	1 152 202	21,5%
Kapitał własny razem	1 701 662	32%	1 449 458	17,4%
Udziały mniejszości	174	<1%	82	112,2%
Kapitał własny razem	1 701 836	32%	1 449 540	17,4%
Zobowiązania				
Zobowiązania długoterminowe razem	766 357	14%	689 978	11,1%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	2 820 325	53%	2 423 796	16,4%
Zobowiązania razem	3 586 682	68%	3 113 774	15,2%
Kapitał własny i zobowiązania razem	5 288 518	100%	4 563 314	15,9%

3.2.2 SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku w porównaniu z rokiem 2023:

	01.01- 31.12.2024 (tys. zł)	Udział w przychodach ze sprzedaży	01.01- 31.12.2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Przychody ze sprzedaży	3 168 177	100,0%	2 550 313	24,2%
Koszt własny sprzedaży	(2 149 016)	67,8%	(1 735 262)	23,8%
Zysk brutto ze sprzedaży	1 019 161	32,2%	815 051	25,0%
Zysk na działalności operacyjnej	697 243	22,0%	558 193	24,9%
Zysk brutto	706 432	22,3%	573 255	23,2%
Zysk netto	569 157	18,0%	460 250	23,7%
Zysk na jedną akcję zwykłą (zł/akcja)	22,07		17,94	23,0%

W 2024 roku Grupa rozpoznała najwyższy w swojej historii wynik finansowy, generując zysk netto w kwocie 569 mln zł, tj. o 23,7% więcej niż w roku poprzednim, który również był poprzednio rokiem rekordowym. Rezultat taki osiągnięty został dzięki większym o 24,2% przychodom ze sprzedaży przy jednoczesnym wzroście rentowności brutto o 0,2%, tj. do poziomu 32,2% (co opisano w p. 3.2.4) przy jednoczesnym wzroście kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu o 19,9%.

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 PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Rok 2024 (tys. zł)	Rok 2023 (tys. zł)	Zmiana r/r
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu obrachunkowego	286 274	304 236	(5,9)%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto	378 472	267 725	41,4%
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej netto	(72 503)	(15 692)	362,0%
Przepływy pieniężne z działalności finansowej netto	(231 397)	(269 995)	(14,3)%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu obrachunkowego	360 846	286 274	26,0%

W 2024 roku Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. wygenerowała 378 mln zł przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej. W ocenie Rady Nadzorczej Spółki jest to bardzo dobry wynik, świadczący o zdrowym modelu biznesowym Grupy. Wzrost tej pozycji przepływów, w porównaniu do 2023 roku o 41,4% (tj. o 111 mln zł), wynika przede wszystkim ze zwiększonej sprzedaży (lokale zakontraktowane). Zaowocowało to uzyskaniem wysokich wpływów od klientów, co było możliwe również dzięki planowej i terminowej realizacji projektów deweloperskich. Można to zauważyć również w bilansie Grupy, gdzie odnotowano wzrost przychodów przyszłych okresów o 141 mln zł w porównaniu z rokiem poprzednim (co jest rezultatem dokonywanych przez klientów zaliczkowych płatności). Wpływy ze sprzedaży z nadwyżką bilansowały ponoszone w tym okresie przez Grupę wydatki operacyjne, a w szczególności wydatki na realizowane przez Grupę projekty deweloperskie oraz na zakupy gruntów pod przyszłe projekty (które również wykazywane są w działalności operacyjnej).

Na poziomie działalności inwestycyjnej w 2024 roku Grupa odnotowała wypływ środków pieniężnych w kwocie 73 mln zł związany głównie z udzielonymi w tym okresie pożyczkami (w kwocie netto 53 mln zł) do wspólnych przedsięwzięć realizowanych przez spółkę Euro Styl S.A. Jednocześnie w Grupie odnotowano wydatki na wartości niematerialne (oprogramowanie informatyczne) oraz rzeczowe aktywa trwałe w kwocie 22 mln zł.

W 2024 roku Grupa wykazała ponownie znaczny wypływ netto środków pieniężnych z działalności finansowej w kwocie 231 mln zł. Jest on wypadkową wypłaty pozostałej części dywidendy za rok 2023 w kwocie 168 mln zł oraz zaliczki na poczet dywidendy z zysku za rok 2024 w kwocie 155 mln zł (razem 323 mln zł). Jednocześnie zadłużenie Grupy z tytułu obligacji zwiększyło się o 90 mln zł.

Łącznie w 2024 roku stan skonsolidowanych środków pieniężnych Grupy zwiększył się o 75 mln zł do poziomu 361 mln zł.

3.2.4 WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy w 2024 roku pozostały na bardzo dobrym poziomie.

W minionym roku, mimo zauważalnego ogólnego schłodzenia na rynku deweloperskim, przy jednoczesnym stabilnym poziomie kosztów budowy, Grupa z powodzeniem kontynuowała strategię maksymalizacji marży na realizowanych projektach deweloperskich. Dobre wyniki mają odzwierciedlenie w utrzymaniu, a nawet niewielkim wzroście, średniej rentowności brutto, która wzrosła do poziomu 32,2% z 32,0% w 2023 roku.

Należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, że opisana wyżej marża kształtuje się różnie na poszczególnych rynkach, na których działa Grupa. Opisane w punkcie 2.2.4 zmniejszenie marży na rynku warszawskim spotkało się z jednoczesnym zauważalnym zwiększeniem marży na rynku wrocławskim, a szczególnie na ciągle jeszcze młodym z perspektywy Grupy rynku krakowskim.

Zwrot z aktywów zwiększył się o 1,3 p.p. do 12,5%. W ocenie Rady Nadzorczej Spółki jest to bardzo dobry wynik. Suma bilansowa Grupy rośnie proporcjonalnie do jej wyników i skali działalności, głównie ze względu na wzrost stanu zapasów, a także pozostałych znaczących pozycji bilansowych (jak np. przychody przyszłych okresów), co stanowi o potencjale przyszłych wyników. Część zapasów Grupy stanowią również nieruchomości oraz nakłady na prace projektowe i budowlane, poniesione na lokale sprzedane (zakontraktowane), a jeszcze nieprzekazane nabywcom.

Wysoki i stabilny poziom rentowności kapitału własnego (ROE), który w roku 2024 wyniósł 39,3% jest potwierdzeniem efektywności Grupy oraz umiejętności odczytywania przez Zarząd sygnałów płynących z rynku.

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI	2024	2023
Wskaźnik marży brutto (zysk brutto ze sprzedaży/ przychody netto ze sprzedaży)	32,2%	32,0%
Wskaźnik marży zysku operacyjnego (zysk operacyjny EBIT / przychody netto ze sprzedaży)	22,0%	21,9%
Wskaźnik marży zysku netto (zysk netto / przychody netto ze sprzedaży)	18,0%	18,0%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA; zysk netto / aktywa ogółem na początku okresu)	12,5%	11,2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE; zysk netto / kapitał własny na początku okresu)	39,3%	32,6%

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 pozostająca na komfortowym poziomie sytuacja finansowa Grupy. Na taki stan rzeczy miał wpływ szereg długofalowych decyzji i działań podjętych przez Zarząd Spółki. Wysoki poziom wskaźników jest w dużej mierze rezultatem odpowiedniej struktury finansowania, czyli przede wszystkim finansowania średnio- i długoterminowego zamiast krótkoterminowego. Do ww. działań i decyzji należy zaliczyć również sposób prowadzenia i finansowania realizowanych inwestycji (w tym decyzje o momencie rozpoczynania realizacji poszczególnych projektów deweloperskich i strukturze oferowanego do sprzedaży asortymentu) oraz strategię zakupu nowych nieruchomości.

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

Grupa Kapitałowa Dom Development S.A. niezmiennie utrzymywała bardzo wysoką płynność. Wskaźnik bieżącej płynności na koniec 2024 roku wyniósł 5,37 i był ciągle na bardzo wysokim poziomie.

Szybki wskaźnik płynności pozostał praktycznie niezmienny i na dzień 31 grudnia 2024 roku kształtował się na poziomie 0,82 (w porównaniu z poziomem 0,83 na koniec 2023 roku). Wartość tego wskaźnika nadal utrzymuje się na dobrym poziomie i potwierdza wysoką płynność Grupy, która w niestabilnym otoczeniu rynkowym staje się kluczową przewagą konkurencyjną, zarówno w oczach klientów, kontrahentów, jak i instytucji finansowych.

Natychmiastowy wskaźnik płynności na koniec 2024 roku wyniósł 0,38 i był na poziomie zbliżonym do wartości wykazywanej na koniec roku 2023 (0,41). Wysokość tego wskaźnika jest imponująca zwłaszcza w kontekście ww. wypłaty dywidendy zaliczkowej z zysku bieżącego roku w kwocie 155 mln zł, która miała miejsce w grudniu 2024 roku (oraz analogicznej wypłaty dywidendy zaliczkowej z zysku 2023 roku w kwocie 141 mln zł, która miała miejsce w grudniu 2023 roku).

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI	2024	2023
Wskaźnik bieżący (current ratio: aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe*)	5,37	6,39
Wskaźnik szybki (quick ratio: (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,82	0,83
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio: środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe*)	0,38	0,41

*)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 finansowania), wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są ciągle na bezpiecznym poziomie dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy na rynku finansowym. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2023 roku, które miały wartości zbliżone do stanu na koniec 2023 roku, odzwierciedlają konserwatywne podejście Zarządu do finansowania działalności Spółki.

Spośród analizowanych wskaźników zadłużenia Grupy największa zmiana miała miejsce w przypadku wskaźnika zadłużenia odsetkowego netto, który uległ zmianie z poziomu 9,0% na koniec 2023 roku do bardzo komfortowego poziomu 1,9% na koniec 2024 roku, pomimo wypłaconej w grudniu 2024 roku dywidendy zaliczkowej.

Na strukturę zadłużenia Grupy wpływ miały przede wszystkim wyemitowane obligacje o łącznej wartości 610 mln zł, a w tym ostatnia emisja pięcioletnich obligacji o wartości 140 mln zł (wyemitowana w grudniu 2024 roku).

Kolejna zmiana dotyczy wskaźnika zadłużenia kapitału własnego, który zmniejszył się z poziomu 214,8% do 210,8% w roku 2024. Ta niewielka zmiana świadczy o zrównoważonym i proporcjonalnym wzroście zarówno aktywów netto Grupy (wzrost o 252 mln zł) oraz proporcjonalnym wzroście głównie takich pozycji zobowiązań jak zadłużenie odsetkowe (wzrost o 90 mln zł), przychody przyszłych okresów (wzrost o 141 mln zł) czy krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw, usług i podatków oraz pozostałych zobowiązań (wzrost o 213 mln zł).

Analizując wskaźniki zadłużenia oraz działania podejmowane przez Zarząd Spółki, można zauważyć, że zrównoważone proporcje zadłużenia (w tym zadłużenia odsetkowego) do aktywów netto i aktywów obrotowych stanowią dla Zarządu jeden z głównych priorytetów.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA	2024	2023
Pokrycia majątku kapitałami własnymi (kapitał własny / aktywa ogółem)	32,2%	31,8%
Zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem / kapitał własny)	210,8%	214,8%
Ogólnego zadłużenia (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	67,8%	68,2%
Zadłużenia odsetkowego (zobowiązania odsetkowe / kapitały własne)	35,8%	35,9%
Zadłużenia odsetkowego netto (zobowiązania odsetkowe - środki pieniężne*) / kapitały własne)	1,9%	9,0%

*) 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 2024 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, Rada Nadzorcza ocenia rok 2024 jako kolejny, będący bardzo dobrym rokiem dla Grupy Kapitałowej Dom Development S.A.

Ocena ta wyrażona jest przez Radę Nadzorczą w szczególności w kontekście ciągle występującej niepewności będącej wynikiem rosyjskiej inwazji na Ukrainę oraz zauważalnego schłodzenia popytu na rynku mieszkaniowym w 2024 roku. Złożyły się na to m.in. niepewność związana z zapowiadającym programem preferencyjnych kredytów, z którego rząd ostatecznie wycofał się w grudniu 2024 r., jak i utrzymujące się wysokie stopy procentowe, przez co kredyty hipoteczne w Polsce należą do najdroższych w całej Unii Europejskiej. Jednocześnie można było zaobserwować stopniową odbudowę podaży mieszkań przez deweloperów wobec bardzo niskiego poziomu z początku roku. Dla kupujących pozytywnym efektem tej sytuacji była większa oferta mieszkaniowa na rynku oraz wyhamowanie wzrostu cen mieszkań. Z kolei dla deweloperów rynek nieruchomości stał się bardziej wymagający, a wielu konkurentów Grupy doświadczyło spadku sprzedaży rok do roku.

Zarządzając zasobami finansowymi w 2024 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 Grupie właściwej płynności i bezpieczeństwa finansowego.

Po bardzo dobrych wynikach Grupy w roku 2024, 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,
- ciągle utrzymująca się na wysokim poziomie inflacja,
- dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku rosyjska inwazja na Ukrainę, która jest czynnikiem istotnie destabilizującym otoczenie gospodarcze w całym regionie,
- trudność w uzyskiwaniu decyzji administracyjnych potrzebnych do realizacji projektów deweloperskich,
- zmieniające się ciągle 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.

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 w/w czynnikami.

Najważniejszym zadaniem Zarządu Spółki i zarządów spółek zależnych jest nie tylko utrzymanie spółek Grupy w stałej gotowości do szybkiej reakcji na wszystkie nowe wyzwania, ale przede wszystkim umiejętność zapewnienia utrzymania czołowej pozycji na rynkach mieszkaniowych na których działa Grupa. 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 dostępności do odpowiednich źródeł finansowania zarówno pod kątem obecnych, jak i przyszłych projektów deweloperskich, bieżącej działalności oraz dla jej ogólnego bezpieczeństwa,
- 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 procesu sprzedaży i działań marketingowych,
- ciągle umacnianie zaufania klientów do marki Dom Development oraz Euro Styl poprzez utrzymywanie wysokiej jakości sprzedawanych lokali,
- dostosowanie struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia do przewidywanego poziomu aktywności operacyjnej,
- wnikliwa kontrola budżetów realizowanych projektów deweloperskich na wszystkich etapach realizacji tych projektów,
- 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, zadaniem Zarządu Spółki i zarządów spółek zależnych jest nieustanne monitorowanie zmian w bieżącej sytuacji makroekonomicznej i adekwatne reagowanie na te zmiany.

W 2024 roku działalność Grupy generowała znaczne zyski, co wykazano w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

W IV kwartale ubiegłego roku Spółka po raz drugi w swojej historii wypłaciła dywidendę zaliczkową na poczet zysku za bieżący okres obrotowy.

Po przeprowadzeniu analizy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 r. oraz sprawozdania Zarządu z działalności Dom Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej w 2024 r., Rada Nadzorcza podzieliła zdanie Zarządu, że sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. na koniec 2024 roku była 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 sobie ugruntowaną pozycję na rynku mieszkaniowym w Polsce. W 2024 roku Grupa utrzymała lub zwiększyła swój udział rynkowy we wszystkich czterech aglomeracjach, na których prowadzi działalność. Na szczególną uwagę w 2024 roku zasługuje rozwój Grupy na rynkach pozawarszawskich oraz udana, zakończona konsolidacja działalności Grupy na rynku krakowskim w powołanej w tym celu spółce Dom Development Kraków Sp. z o.o.

Dodatkowo Rada Nadzorcza zapoznała się ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z atestacji Skonsolidowanej sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju” sporządzonej przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2024 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 2024 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 2024 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 2024 roku,

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku,

Sprawozdanie Zarządu z działalności Dom Development S.A. i Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. w 2024 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 2024 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2024, 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 2024 oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dom Development S.A. za rok 2024 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.

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 17 marca 2025 roku.

Uchwała nr 01/05/25
z dnia 7 maja 2025 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 2024

§ 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 przychyli się do wniosku Zarządu, aby zysk netto Dom Development S.A. za rok 2024 w kwocie 419.019.575,12 zł (słownie: czterysta dziewiętnaście milionów dziewiętnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt pięć złotych dwanaście groszy), podzielić w następujący sposób:

1. część zysku netto Dom Development S.A. za rok 2024 w kwocie 335.379.486,00 zł (słownie: trzysta trzydzieści pięć milionów trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć złotych), tj. 13 zł (słownie: trzynaście złotych) na jedną akcję, przeznaczyć na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Dom Development S.A., co powoduje - przy uwzględnieniu zaliczki na poczet dywidendy za 2024 rok w kwocie 154.790.532,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt cztery miliony siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset trzydzieści dwa złote), tj. 6,00 zł (słownie: sześć złotych) na jedną akcję, wypłaconej przez Spółkę w dniu 18 grudnia 2024 r. na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 01/11/24 z dnia 6 listopada 2024 r., – że pozostająca do wypłaty dywidenda za rok 2024 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 2024 w kwocie 83.640.089,12 zł (słownie: osiemdziesiąt trzy miliony sześćset czterdzieści tysięcy osiemdziesiąt dziewięć złotych dwanaście groszy) przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego Dom Development S.A.

oraz aby jako dzień dywidendy ustalony został 25 czerwca 2025 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy 3 lipca 2025 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 2024 oraz ustalenia dnia dywidendy i terminu wypłaty dywidendy o proponowanej powyżej treści.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.