

# Strategia zrównoważonego rozwoju

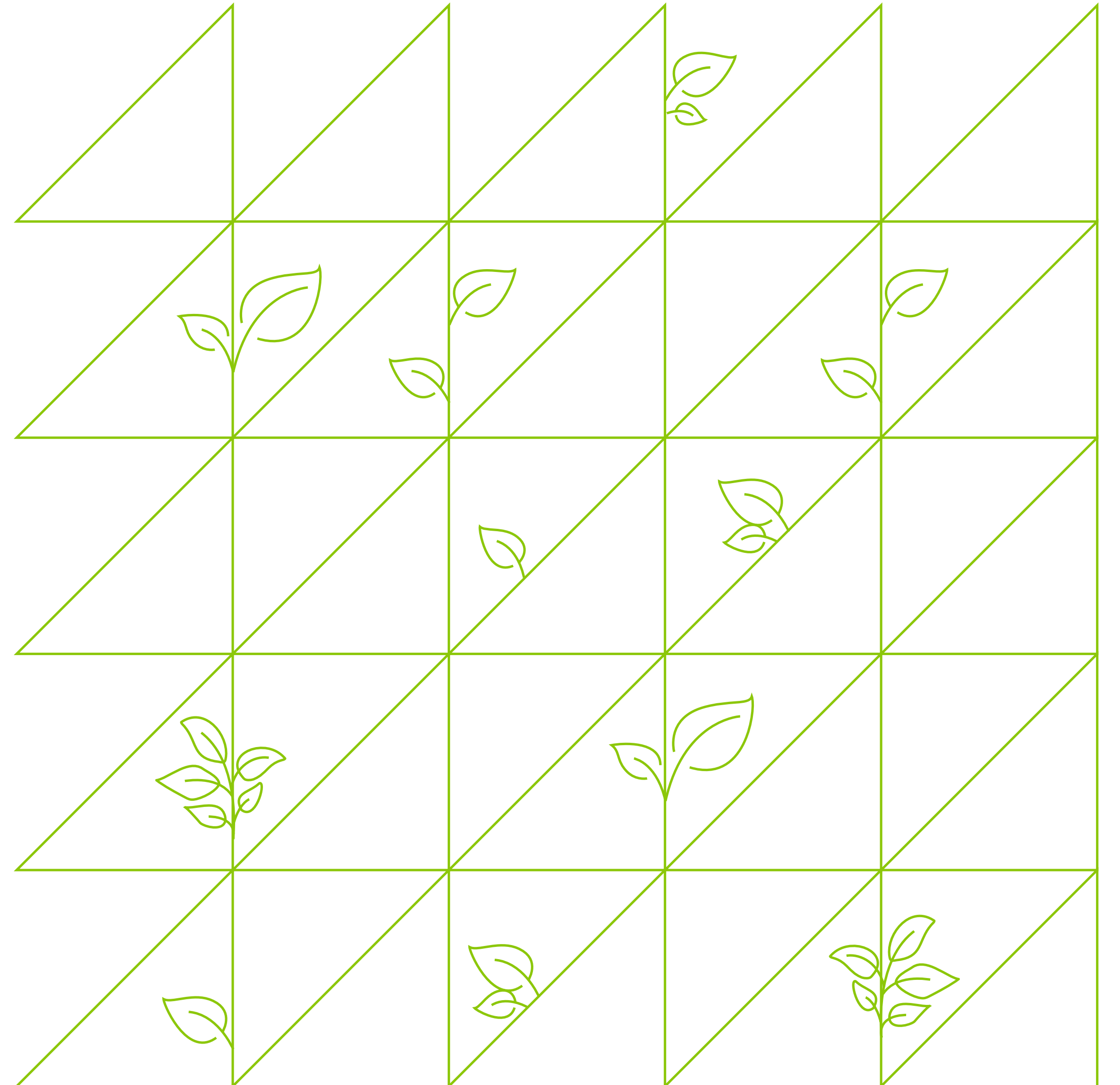
Grupy Develia na lata 2025-2030





# Agenda.

- ▲ Nasze zobowiązania i aspiracje
- ▲ O Grupie Develia
- ▲ Strategia zrównoważonego rozwoju





# Nasze zobowiązania i aspiracje.

Szanowni Państwo,

przedstawiamy „Strategię Zrównoważonego Rozwoju Grupy Develia na lata 2025-2030”, która odzwierciedla naszą wizję i precyzuje strategiczne założenia związane z rozwijaniem odpowiedzialnej działalności biznesowej w wymiarach środowiskowym, społecznym i korporacyjnym. To nasza odpowiedź na cel biznesowy, który dotyczy wdrażania działań ESG, w tym raportowania i operacjonalizacji planu ograniczenia emisji, oraz modelowych rozwiązań w budownictwie mieszkaniowym. Realizacja strategii umożliwi nam efektywniejsze tworzenie długoterminowej wartości dla klientów, akcjonariuszy i społeczności lokalnych. Rola środowiska biznesowego w kształtowaniu otaczającego nas świata wiąże się z dużą odpowiedzialnością, a w przypadku branży deweloperskiej kwestie projektowania przestrzeni do życia nabierają szczególnego znaczenia. Zgodnie z naszą misją tworzymy miejsca, w których chcemy żyć. Zależy nam na tym, by odpowiadały

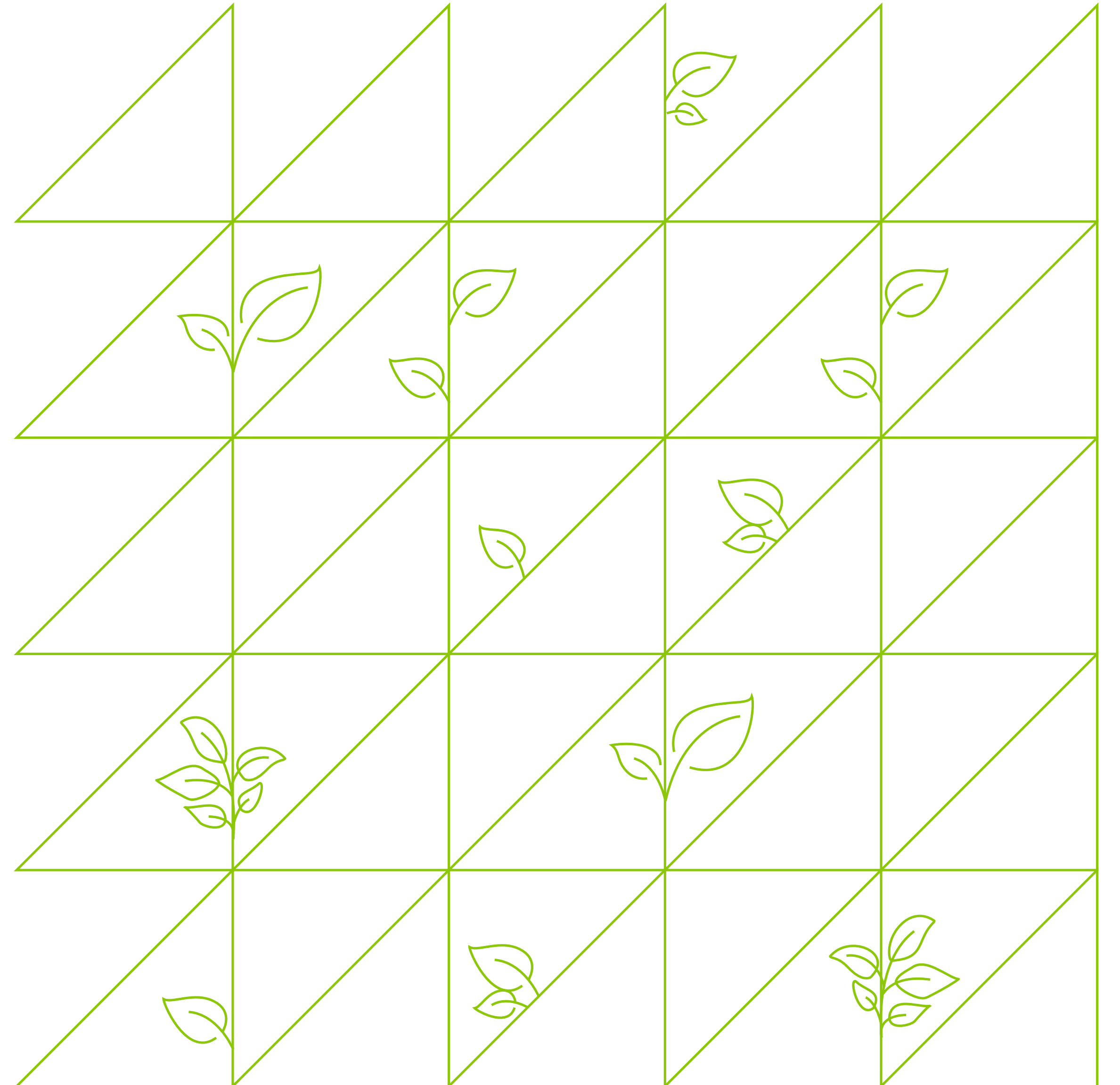
one na potrzeby zarówno obecnych, jak i przyszłych pokoleń. Właśnie dlatego realizujemy nowoczesne i funkcjonalne inwestycje mieszkaniowe, które ze względu na harmonijne zintegrowanie z otaczającą tkanką miejską, wykorzystanie nowoczesnych technologii, wysokiej jakości materiałów oraz rozwiązań minimalizujących wpływ na środowisko naturalne wspierają komfort życia mieszkańców. Dążymy do tego, aby zostać liderem rynku mieszkaniowego w Polsce nie tylko w zakresie sprzedaży, ale również budowania zaufania poprzez odpowiedzialne podejście do społeczności lokalnej i środowiska naturalnego przy zachowaniu najwyższych standardów etyki biznesowej. Oddajemy w Państwa ręce dokument, który określa nasze priorytety w obszarze zrównoważonego rozwoju na kolejne lata. To nasze zobowiązanie do aktywnego zaangażowania w tworzenie bardziej zrównoważonej przyszłości.

**Andrzej Oślizło**  
Prezes Zarządu





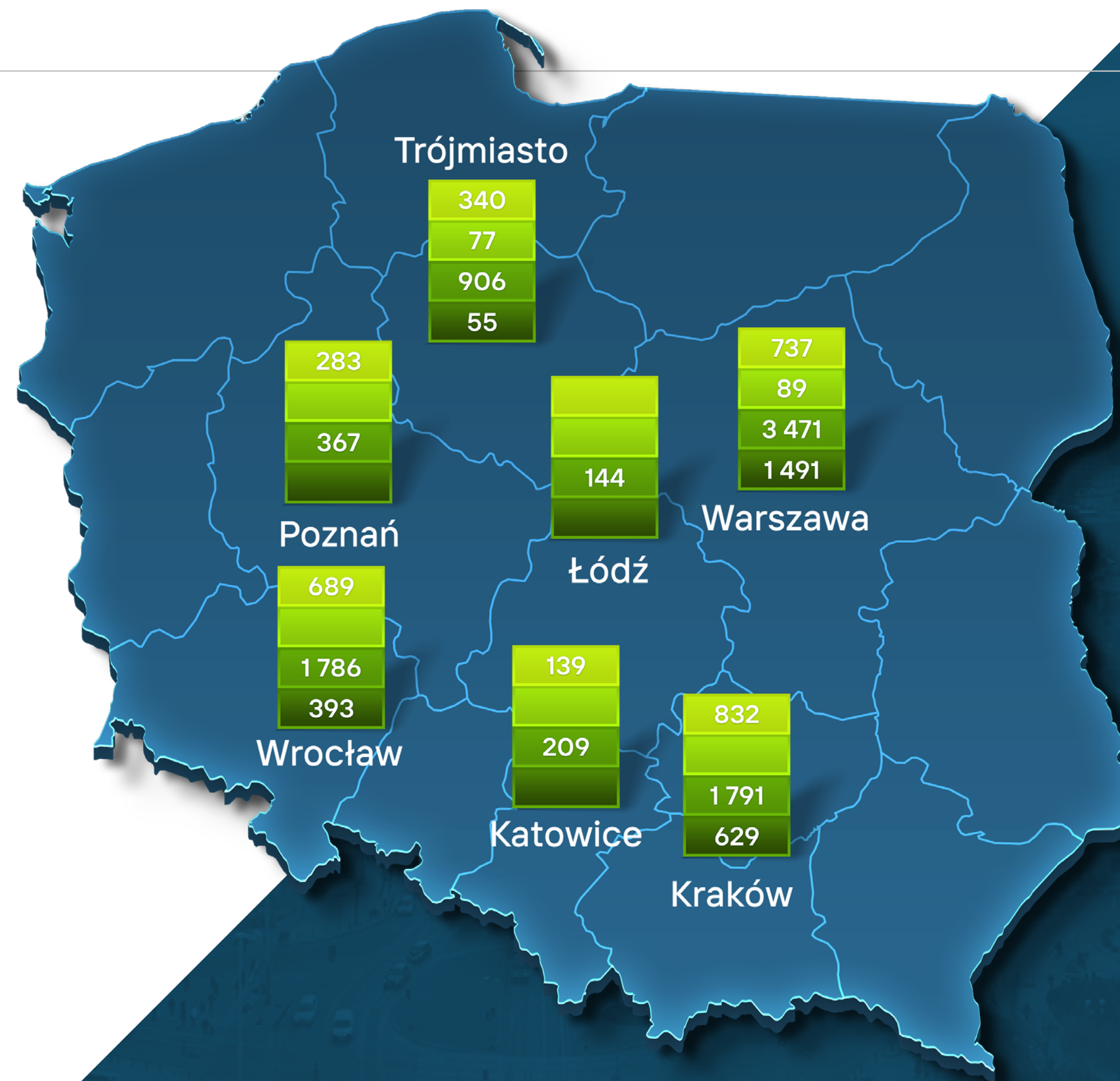
# O Grupie Develia.





# Grupa Develia.

- Develia jest jednym z największych deweloperów w Polsce. Od 2007 r. spółka notowana jest na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.
- Realizujemy projekty mieszkaniowe w największych miastach w Polsce (Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kraków, Poznań, Warszawa, Wrocław).
- Zgodnie z przyjętą strategią biznesową istotnie zwiększyliśmy skalę działania z ok. 1400 mieszkań rocznie w 2020 r. do blisko 3200 w 2024 r., co pozwoliło na wejście do TOP 3 deweloperów mieszkaniowych w Polsce.
- Posiadamy zasoby i know-how do wspierania rozwoju poprzez transakcje M&A (zakup polskich spółek Nexity) oraz dalsze nawiązywanie partnerstw (m.in. JV z Grupo Lar Polska czy Hillwood Polska).
- W 2023 r. powstały w Grupie nowe spółki: Develia Construction odpowiedzialna jest za realizację projektów budowlanych, a Develia Land Development zajmuje się pozyskiwaniem, zabezpieczaniem i przygotowywaniem gruntów pod inwestycje mieszkaniowe.
- Oferujemy atrakcyjny produkt oraz usługę dla szerokiego rynku. Dążymy do osiągnięcia wysokiego poziomu satysfakcji klientów oraz nieustannie dbamy o jak najlepszą jakość realizowanych mieszkań.



|  |        |
|--|--------|
| Lokale w ofercie z rozpoczętą budową i zrealizowane (w tym 6 JV) | 3 026  |
| Lokale w ofercie bez rozpoczętej budowy                          | 166    |
| Lokale w banku gruntów 31.12.2024 r. (w tym 1 623 JV)            | 10 276 |
| Lokale zabezpieczone 31.12.2024 r. (w tym 714 JV)                | 3 282  |



# Cele długoterminowe.



Dalsze istotne zwiększanie skali działania w segmencie mieszkania na sprzedaż do poziomu sprzedaży 4 500 mieszkań w 2028 r.



Systematyczne uzupełnianie i zabezpieczenie banku gruntów zapewniającego średnio ponad 4-letnią sprzedaż mieszkań. Zwiększanie bazy gruntów zabezpieczanych warunkowo



Rozwój własnego wykonawstwa w ramach grupy kapitałowej



Dywersyfikacja działalności w wyniku realizacji projektów PRS oraz akademików



Kontynuacja rozwoju biznesu poprzez nawiązywanie partnerstw oraz transakcje M&A



Zwiększenie rozpoznawalności i świadomości marki oraz aktywna budowa marki atrakcyjnego pracodawcy



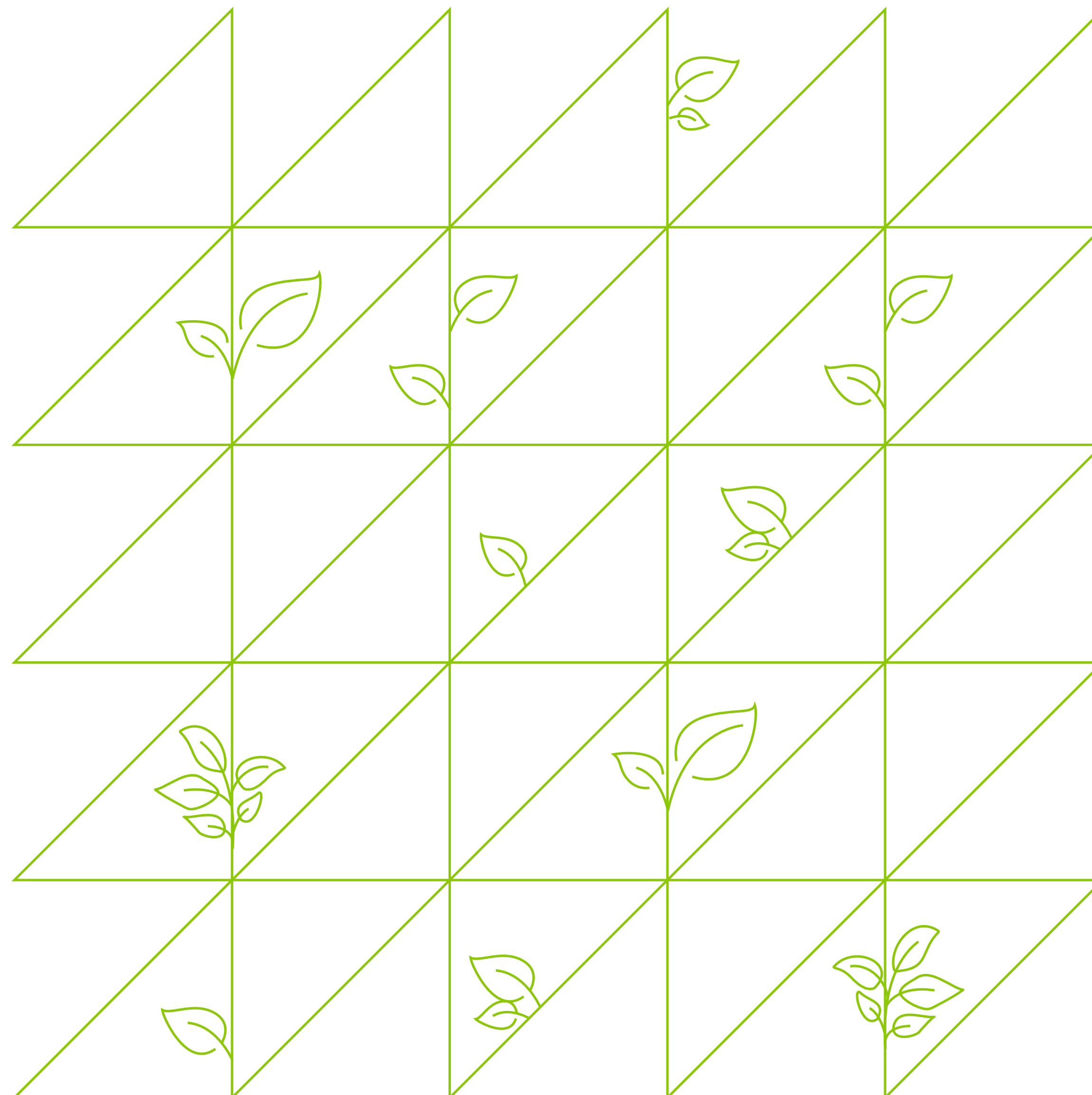
Wdrożenie strategii ESG, w tym raportowanie i operacjonalizacja planu ograniczenia emisji, i modelowych rozwiązań w tym zakresie w budownictwie mieszkaniowym



Zakończenie dezinwestycji aktywów komercyjnych



# Strategia zrównoważonego rozwoju.





# Dlaczego ESG jest dla nas ważne?

- ▲ Jako przedstawiciel branży odpowiedzialnej za 38% światowych emisji gazów cieplarnianych dostrzegamy kluczową rolę sektora nieruchomości w kreowaniu zrównoważonej przestrzeni miejskiej oraz ograniczaniu negatywnego wpływu na środowisko. Czujemy się zobowiązani za podejmowanie aktywnych działań w tym zakresie, dlatego realizując nasze projekty mieszkaniowe, chcemy skupić się na zwiększaniu skali wdrażanych proekologicznych i niskoemisyjnych rozwiązań.
- ▲ Branża budowlana ma bezpośredni wpływ na społeczność. Dlatego chcemy budować miejsca do życia, które będą tworzyć sprzyjające warunki do kształtowania się lokalnych społeczności oraz odpowiedzialnie wpisywać się w tkankę miasta.
- ▲ Firmy budowlane ze względu na swoje rozbudowane łańcuchy dostaw oraz charakter wykonywanych zadań mają obowiązek przestrzegania etycznych standardów i kształtowania odpowiednich warunków pracy.
- ▲ Podlegamy rosnącej presji związanej z wymogami regulacyjnymi oraz oczekiwaniami naszych interesariuszy, a także musimy uwzględniać wzajemny wpływ naszej działalności i zmieniającego się środowiska oraz klimatu.





# Filary Strategii zrównoważonego rozwoju.

**Naszą misją jest tworzenie miejsc, w których chcemy żyć. Zaspokajamy potrzeby mieszkaniowe poprzez dostarczenie nowoczesnych i zrównoważonych przestrzeni, które uwzględniają aspekty środowiskowe i potrzeby lokalnych społeczności.**

Strategia zrównoważonego rozwoju opiera się na trzech filarach, które kompleksowo odzwierciedlają wyzwania oraz szanse, przed którymi stoi nasza organizacja. Obszary te wraz z kluczowymi celami stanowią plan działania Grupy Develia na lata 2025-2030.



## ▲ Planeta

W obszarze środowiska dążymy do minimalizacji naszego wpływu na planetę poprzez projektowanie energooszczędnych budynków, stosowanie ekologicznych materiałów oraz wdrażanie technologii redukujących zużycie energii i emisji CO<sub>2</sub>. Planujemy inwestować w odnawialne źródła energii oraz skuteczniej zarządzać opadami. Wszystko to z poszanowaniem bioróżnorodności i dbałością o elementy adaptacji naszych budynków do zmian klimatu.

## ▲ Ludzie

W zakresie społecznym koncentrujemy się na tworzeniu bezpiecznych i przyjaznych miejsc do życia. Promujemy równość i różnorodność w miejscu pracy oraz maksymalizujemy satysfakcję z pracy pracowników.

## ▲ Zarządzanie

W ramach ładu zarządczego stawiamy na transparentność, etyczne zarządzanie oraz odpowiedzialność za podejmowane decyzje. Przestrzegamy standardów etycznych i regularnie monitorujemy oraz raportujemy nasze działania związane z ESG, budując zaufanie wśród inwestorów, klientów i lokalnych społeczności.



# Obszary strategiczne.

## PLANETA.

**Dekarbonizacja** jest istotnym procesem w walce ze zmianą klimatu i zapewnieniu przyszłym pokoleniom bezpiecznego miejsca do życia. Właśnie dlatego redukcja śladu węglowego Develii jest jednym z naszych priorytetów.

**Energooszczędność** inwestycji przyczynia się nie tylko do minimalizacji śladu węglowego firmy, ale pozwala naszym klientom żyć oszczędniej oraz zmniejszać ich indywidualny negatywny wpływ na środowisko.

**Adaptacja** do zmian klimatu jest bardzo istotna w branży budowlanej. Staramy się projektować inwestycje w taki sposób, aby odpowiadały na wyzwania społeczne i klimatyczne.

**Bioróżnorodność** w Develii to nie tylko wprowadzanie coraz większej ilości zieleni na terenie inwestycji, ale również dbanie o stare drzewostany i tworzenie przestrzeni bardziej odpornej na długotrwałe susze, z której korzystają nie tylko ludzie, ale również zwierzęta i owady.

**Gospodarka Obiegu Zamkniętego** jest znaczącym i nieodzownym elementem w branży deweloperskiej. W naszych działaniach, począwszy od projektu, realizacji oraz zarządzaniu inwestycjami, zwracamy uwagę na minimalizowanie odpadów i wykorzystanie materiałów z recyklingu.

## LUDZIE.

**Dobrostan pracowników** jest bardzo istotny w Develii. Spółka ma ambitne plany rozwojowe na najbliższe lata i zależy nam, aby wzrost firmy był pozytywnie skorelowany ze wzrostem zadowolenia pracowników.

**Poszanowanie praw człowieka** i bezpieczeństwo. W Develii kładziemy nacisk, aby wszystkie projekty mieszkaniowe były realizowane bez naruszeń praw człowieka, występowania przypadków pracy przymusowej, a warunki na budowach były zgodne z najwyższymi standardami bezpieczeństwa.

**Równość i różnorodność.** Jako deweloper zwracamy uwagę, aby nasze inwestycje i sąsiedztwo, w którym się znajdują, nie stanowiły barier dla osób z niepełnosprawnościami oraz dawały możliwości korzystania z różnorodnych usług w taki sposób, aby ludziom żyło się łatwiej. W naszej firmie równo traktujemy wszystkich pracowników i rozwijamy się poprzez wymianę doświadczeń.

**Pomoc potrzebującym** jest wpisana w działalność firmy od zawsze. Spółka podejmuje działania dobroczynne w różnych obszarach i na przestrzeni najbliższych lat będzie dążyć do zwiększenia celowości swoich inicjatyw charytatywnych.

## ZARZĄDZANIE.

**Etyka.** Branża budowlana bywa narażona na korupcję i nieetyczne praktyki przetargowe. Odpowiednie zarządzanie i nacisk na transparentność procesów w naszej spółce ogranicza te ryzyka i buduje zaufanie wśród interesariuszy.

**Należyta staranność** jest wyznacznikiem prowadzenia działań w obszarze zrównoważonego rozwoju w spółce. Uwzględniamy tę zasadę w obecnych politykach i systemach zarządzania, aby zapobiegać nadużyciom, a gdy już wystąpią, mieć w pełni opracowany plan naprawczy.

**Partnerzy.** W Develii wszyscy interesariusze budują wartość firmy. Właśnie dlatego dobór partnerów biznesowych, którzy pomagają realizować nasze cele z obszaru zrównoważonego rozwoju, jest bardzo istotny.

**Rentowność.** Zysk jest narzędziem do realizacji celów, również tych z obszaru zrównoważonego rozwoju. Bez odpowiedniego zysku spółka nie będzie mogła przyczyniać się do zmiany i transformacji gospodarki na niskoemisyjną.



# Cele strategiczne - planeta.

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  | <p><b>Redukcja emisji gazów cieplarnianych</b></p> | <p><b>Cel 1.</b> Ograniczenie emisji w zakresie 1 i 2<br/> <b>Cel 2.</b> Ograniczenie emisji w zakresie 3<br/> <b>Cel 3.</b> Zwiększenie energooszczędności inwestycji</p> | <p><b>KPI 1.</b> Redukcja emisji z zakresu 1 i 2 o 20% w przeliczeniu na przychód do 2030 r.<br/> <b>KPI 2.</b> Kalkulacja emisji z zakresu 3 za 2024 r. do końca 2025 r.<br/> <b>KPI 3.</b> Dążenie do poziomu EP równego lub mniejszego niż 58 kWh/m<sup>2</sup> do 2030 r. w każdej realizowanej inwestycji.</p>                 |  |
|  | <p><b>Działania na rzecz bioróżnorodności</b></p>  | <p><b>Cel 4.</b> Ograniczenie negatywnego wpływu działalności na bioróżnorodność</p>   | <p><b>KPI 4.</b> Uwzględnienie kompleksowego podejścia do planowania zieleni i bioróżnorodności zgodnego z wewnętrznym standardem w nowych inwestycjach od 2027 r.</p>  |  |
|  | <p><b>Odpowiedzialne zarządzanie odpadami</b></p>  | <p><b>Cel 5.</b> Wprowadzenie zasad Gospodarki Obiegu Zamkniętego do działalności firmy</p>  | <p><b>KPI 5a.</b> Wprowadzenie zasad GOZ do zarządzania biur Develii w 2026 r.<br/> <b>KPI 5b.</b> Utrzymanie kontroli poziomu selektywnej zbiórki odpadów na co najmniej 70% realizowanych inwestycji.<br/> <b>KPI 5c.</b> Opracowanie i wdrożenie procesu projektowania minimalizującego ilość odpadów budowlanych od 2028 r.</p> |  |
|  | <p><b>Zarządzanie ryzykami klimatycznymi</b></p>   | <p><b>Cel 6.</b> Stworzenie procedur oceny ryzyka ESG<br/> <b>Cel 7.</b> Wdrożenia działań adaptacyjnych do zmian klimatu</p>  | <p><b>KPI 6.</b> Stworzenie systemów oceny ryzyka ESG od 2026 r.<br/> <b>KPI 7.</b> Opracowanie elementów inwestycji o charakterze adaptacyjnym do zmiany klimatu dla nowych inwestycji od 2027 r.</p>  |  |



# Cele strategiczne - ludzie.



**Dbanie o bezpieczeństwo (w tym cyberbezpieczeństwo)**

**Cel 1.** Podjęcie działań zapobiegawczych w celu minimalizacji ryzyka wystąpienia wypadków na budowach

**Cel 2.** Zwiększenie cyberbezpieczeństwa interesariuszy

**KPI 1.** Uwzględnienie kwestii BHP w polityce etycznego partnera biznesowego do końca 2025 r.

**KPI 2.** Przeszkolenie 100% pracowników z tematyki cyberbezpieczeństwa od 2026 r.



**Poszanowanie praw człowieka**

**Cel 3.** Zapewnienie poszanowania praw człowieka w łańcuchu wartości

**KPI 3.** Uwzględnienie kwestii praw człowieka w polityce etycznego partnera biznesowego do końca 2025 r.



**Dbanie o dobrostan pracowników**

**Cel 4.** Maksymalizacja satysfakcji z pracy pracowników Develii

**KPI 4.** Osiągnięcie i utrzymanie wyników z ankiet satysfakcji na poziomie powyżej 40% od 2026 r.



**Równość i różnorodność**

**Cel 5.** Zapewnienie równych szans i równego traktowania pracownikom

**Cel 6.** Tworzenie inkluzywnych przestrzeni na inwestycjach

**KPI 5.** Wdrożenie polityki DEI i przeszkolenie pracowników w tym obszarze od 2026 r.

**KPI 6.** Stosowanie rozwiązań inkluzywnych zgodnych z wewnętrznym standardem w nowych inwestycjach od 2027 r.



**Zaangażowanie w działania charytatywne**

**Cel 7.** Rozwój ustrukturyzowanej działalności charytatywnej i wolontariatu

**KPI 7.** Wzrost wydatków na działania charytatywne oraz stworzenie ustrukturyzowanego planu działania w tym obszarze od 2026 r.



# Cele strategiczne - zarządzanie.



**Działania w obszarze etyki biznesowej**

**Cel 1.** Budowanie świadomości w zakresie etyki biznesowej i przestrzegania prawa

**KPI 1.** 100% pracowników przeszkolonych z tematyki związanej z etyką i przeciwdziałaniem korupcji od 2026 r.



**Wzrost świadomości pracowników związanej ze zrównoważonym rozwojem**

**Cel 2.** Wielopłaszczyznowe włączenie kwestii ESG w bieżącą działalność Develii  
**Cel 3.** Włączenie kwestii ESG do celów indywidualnych

**KPI 2.** Przeszkolenie co najmniej 80% pracowników z zakresu ESG od 2025 r.  
**KPI 3.** Zwiększenie zaangażowania pracowników w realizację inicjatyw strategii ESG od 2025 r.



**Zwiększenie współpracy z interesariuszami**

**Cel 4.** Zaangażowanie partnerów biznesowych w kwestie zrównoważonego rozwoju

**KPI 5.** Wprowadzenie kompletu zapisów dotyczących zrównoważonego rozwoju do nowych umów z partnerami biznesowymi od 2026 r.





# Strategia ESG grupy Develia wspiera Cele Zrównoważonego Rozwoju ONZ (UN SDGs).



**Efektywne zarządzanie i ochrona zasobów wodnych:** Dbamy o ochronę publicznych zasobów wodnych przez minimalizowanie zanieczyszczeń i racjonalne gospodarowanie zasobami. W wybranych inwestycjach stosujemy rozwiązania sprzyjające oszczędzaniu wody takie jak: zbiorniki retencyjne, ogrody deszczowe, systemy umożliwiające wykorzystywanie szarej wody.



**Energooszczędne budownictwo:** Projektujemy budynki zgodnie z obowiązującymi standardami oraz wykorzystujemy odnawialne źródła energii, np. panele fotowoltaiczne. Planujemy działania w stronę dalszego podwyższenia energooszczędności naszych inwestycji, co zapewni mniejsze zużycie energii i niższy operacyjny ślad węglowy inwestycji.



**Tworzenie miejsc pracy:** Przyczyniamy się do wzrostu gospodarczego, tworząc miejsca pracy zarówno dla pracowników biurowych, jak i na placach budowy.  
**Etyczne warunki pracy:** Wspieramy godne warunki pracy i przestrzeganie praw pracowniczych w całym łańcuchu wartości.



**Dostępność budynków:** Projektujemy budynki z myślą o dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, starszych oraz wszystkich innych grup społecznych.



**Zrównoważone przestrzenie:** Tworzymy osiedla, które są przyjazne, z licznymi, ogólnodostępnymi terenami zielonymi oraz miejscami rekreacji. Podejmujemy działania mające na celu podniesienie komfortu życia lokalnej społeczności: rozbudowujemy miejską infrastrukturę (budujemy ulice, chodniki, ścieżki rowerowe) oraz dbamy o bioróżnorodność.



**Efektywne wykorzystanie zasobów:** Wdrażamy praktyki zrównoważonego gospodarowania zasobami na wszystkich etapach cyklu życia inwestycji: od projektowania i budowy, po użytkowanie inwestycji.

**Lokalne zaopatrzenie:** W miarę możliwości dążymy do pozyskiwania materiałów budowlanych lokalnie, co pozwala nam ograniczać negatywne oddziaływanie transportu na środowisko naturalne.



**Redukcja emisji:** W naszych projektach stosujemy na coraz większą skalę materiały z recyklingu, wykorzystujemy odnawialne źródła energii. Pracujemy nad tym, aby nasze budynki były jak najbardziej energooszczędne, aktywnie przyczyniając się do redukcji emisji gazów cieplarnianych i ochrony klimatu.

**Adaptacja klimatyczna:** Identyfikujemy szereg ryzyk związanych ze zmianami klimatycznymi, które mogą znacząco wpłynąć na naszą działalność oraz staramy się opracować sposoby mitygacji.



**Ochrona Przyrody:** Nasze projekty są realizowane z poszanowaniem dla lokalnych ekosystemów, z troską o jak najmniejszą ingerencję w naturalne siedliska.

**Bioróżnorodność:** Tworzymy przestrzenie, które wspierają bioróżnorodność poprzez projektowanie licznych terenów zielonych z różnorodnymi nasadzeniami.



**Prawa Człowieka:** Szanujemy prawa człowieka i stanowczo sprzeciwiamy się wyzyskowi, przemocy i nadużyciom. Nie tolerujemy żadnych form łapówkarstwa oraz korupcji.

**Dostęp do informacji:** Na każdym kroku działalności firmy dokładamy wszelkich starań, by chronić dane osobowe i zapewniać bezpieczne systemy do współpracy wewnętrznej i zewnętrznej.

**Poszanowanie prawa:** Dokładamy staranności, aby zapewnić transparentność naszej działalności i funkcjonowanie zgodnie z prawem i zasadami etyki.



Dziękujemy  
za uwagę.

Pobierz

Raport Zrównoważonego  
Rozwoju 2023



**Develia S.A.**

ul. Romualda Traugutta 45  
50-416 Wrocław

