



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

# 2021

## Spis treści

Podstawowe informacje o spółce .....	02
Zarząd i kadra kierownicza.....	03
Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych spółki.....	04
Podstawowe dane finansowe	
1. Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat .....	06
2. Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat.....	06
3. Stan aktywów i pasywów na koniec roku 2021 .....	08
4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na koniec roku 2021.....	08
5. Podstawowe wskaźniki finansowe.....	12
Inwestycje realizowane w roku 2021	
1. Realizacje oddane do użytku w roku 2021.....	14
2. Inwestycje w trakcie realizacji na koniec roku 2021.....	16
Perspektywy rozwoju, bank ziemi.....	17
Pozostałe informacje.....	19
Czynniki ryzyka.....	24
Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółki.....	28

## Podstawowe informacje o spółce

Spółka Domesta została utworzona na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych. Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawieszona na podstawie umowy spółki w akcie notarialnym z dnia 2 stycznia 1992 roku sporządzonym przez Grażynę Kłonowską - Sztolcman w Kartuzach (Rep. A nr 1/1992), która następnie w dniu 05.10.2020 r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep A nr 3987/2020).

Spółka została zarejestrowana 16 stycznia 1992 r. przez Sąd Rejonowy w Gdańsku pod numerem RHB 7234, następnie w dniu 27 listopada 2021 r. została przerejestrowana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417.

Domesta sp. z o. o. posiada kapitał zakładowy w wysokości 300.800 PLN, a jej siedziba mieści się pod adresem: 80-298 Gdańsk, ul. Budowlanych 68B. Posiada nr REGON: 190561509 oraz nr NIP: 5840201594.

Przedmiotem działalności spółki są między innymi: realizacja projektów budowlanych na sprzedaż, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz wynajem sprzętu budowlanego.

Klasyfikacja działalności podstawowej spółki według PKD przedstawia się następująco:



Działalność prowadzona przez spółkę nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody a czas trwania spółki zgodnie ze statutem jest nieograniczony. Spółka nie posiada oddziałów.

Firma Domesta powstała w styczniu 1992 r. jako Przedsiębiorstwo Budowlane. W pierwszych latach działalności skupiona była na realizacji obiektów budowlanych w systemie GW, „pod klucz” oraz realizowała obiekty budowlane w zakresie stanu surowego na terenie Polski i Niemiec. Od 1998 r. firma rozpoczęła działalność deweloperską i zaczęła realizować inwestycje pod własną marką, w roli inwestora. Obecnie Domesta koncentruje swoje działania na trójmiejskim rynku nieruchomości. Siedziba spółki mieści się w rodzimym biurcu Matarnia Office Park w Gdańsku.

Przez 30 lat działalności Domesta oddała do użytku na rynku pierwotnym ponad 3 tysiące mieszkań w blisko 100 budynkach wielorodzinnych, zlokalizowanych w atrakcyjnych dzielnicach Gdańska takich jak Gdańsk Piecki-Migowo, Gdańsk Jasień, Gdańsk Siedlce czy Gdańsk Chełm.

## Zarząd i kadra kierownicza

W okresie sprawozdawczym Zarząd spółki Domesta pracował w składzie:

<b>Przemysław Maraszek</b>	Prezes Zarządu
<b>Edmund Schülke</b>	Wiceprezes Zarządu
<b>Zygmunt Mulewski</b>	Członek Zarządu

Nadzór nad działalnością spółki Domesta w roku 2021 pełniła Rada Nadzorcza w składzie:

<b>Zbigniew Lewiński</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Krzysztof Maraszek</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Jerzy Pawelski</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Jerzy Znaniecki</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Piotr Stefaniak</b>	Członek Rady Nadzorczej

Kadrę kierowniczą spółki stanowią osoby z wieloletnim doświadczeniem w projektowaniu i budowaniu mieszkań deweloperskich. Domesta dysponuje własnym Działem przygotowania procesu budowy oraz realizacji inwestycji, w którym pracuje zespół wykwalifikowanych pracowników budowlanych, wspomagający prace wykonawcze przy prowadzonych projektach. Poza kadrą inżynierską spółka dysponuje odrębnymi działami takim jak Dział Finansowy, Dział Kadr oraz Dział Sprzedaży i Marketingu.



Matarnia Office Park (siedziba firmy)

## Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych spółki

Od sierpnia 2010 roku spółka Domesta wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Inpro. Spółka Inpro S.A. jako podmiot dominujący w grupie kapitałowej jest właścicielem 59,57% udziałów spółki Domesta. Pozostałe udziały należą do członków Rady Nadzorczej oraz członka Zarządu spółki.

## Struktura udziałów w kapitale spółki Domesta

Imię i nazwisko / nazwa	Udział w kapitale (PLN)	Liczba udziałów	%	Rodzaj powiązania
INPRO S.A.	179 200	224	59,57	właścicielski / kapitałowe
Jerzy Znaniecki	57 600	72	19,15	właścicielski / kapitałowe
Jerzy Pawelski	44 800	56	14,89	właścicielski / kapitałowe
Zygmunt Mulewski	19 200	24	6,38	właścicielski / kapitałowe
	<b>300 800,00</b>	<b>376</b>	<b>100</b>	

Spółka Inpro prowadzi działalność deweloperską od 1987 roku, będąc jednym z najstarszych deweloperów działającym na terenie Gdańska. Od tego czasu sukcesywnie realizuje własne projekty na terenie województwa pomorskiego, głównie na rynku trójmiejskim, gdzie jest jednym z liderów rynku mieszkaniowego. Od początku istnienia firmy do dnia dzisiejszego Spółka zrealizowała ponad 75 inwestycji i oddała do użytku około 7,5 tys. lokali mieszkalnych oraz użytkowych.

Od 2011 roku akcje INPRO S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Dzięki środkom pozyskanym z emisji akcji INPRO S.A. m.in. nabyta udziały w Spółce Domesta, co przetożyło się na wzmocnienie pozycji Grupy na trójmiejskim rynku deweloperskim. Siedziba spółki Inpro mieści się w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 306071. Spółce nadano nr statystyczny REGON 008141071 oraz nr identyfikacji podatkowej NIP 5890008540.

## Struktura organizacyjna Grupy Inpro

Firma	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział INPRO S.A. w kapitale %
INPRO S.A.	Gdańsk	Działalność deweloperska	Nie dotyczy
Domesta Sp. z o.o.	Gdańsk	Działalność deweloperska	59,57
InBet Sp. z o.o.	Kolbudy	Produkcja elementów betonowych, żelbetowych i stalowych	80,32
Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o.	Gdańsk	Instalacje sanitarne wewnętrzne	76,92
SML Sp. z o.o.	Gdańsk	Aranżacje i wykończenia wnętrz	100
Dom Zdrojowy Sp. z o.o.	Jastarnia	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100
Hotel Mikołajki Sp. z o.o.	Mikołajki	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi	100



## Podstawowe dane finansowe

### 1. Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat (tys. zł)

	2021	2020
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>99 554</b>	80 992
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>74 827</b>	79 098
<b>Wynik na sprzedaży</b>	<b>17 613</b>	12 776
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>17 790</b>	13 023
<b>Zysk brutto</b>	<b>15 699</b>	11 870
<b>Zysk netto</b>	<b>12 677</b>	9 513

### 2. Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat (tys. zł)

	2021	2020	Dynamika zmian	Udział w przychodach
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>99 554</b>	80 992	22,92 %	100,00 %
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>74 827</b>	79 098	-5,40 %	75,16 %
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>17 613</b>	12 776	37,86 %	17,69 %
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>17 790</b>	13 023	36,60 %	17,87 %
<b>Zysk brutto</b>	<b>15 699</b>	11 870	32,26 %	15,77 %
<b>Zysk netto</b>	<b>12 677</b>	9 513	33,26 %	12,73 %

W 2021 roku Domesta osiągnęła 99 554 116,26 zł przychodów ze sprzedaży, o 23 % więcej niż w roku 2020 (80 991 877,62 zł), wypracowując 17 789 919,29 zł zysku operacyjnego (13 022 522,87 zł zysku rok wcześniej) oraz 12 677 385,20 zł zysku netto, (9 512 693,27 zł w 2020r.).

Dynamiczny wzrost przychodów spółki został osiągnięty dzięki wzrostowi średnich cen uzyskanych ze sprzedaży lokali oraz wzrostowi liczby przekazanych mieszkań i lokali użytkowych w roku 2021.

W 2021 roku spółka Domesta rozpoznana w wyniku finansowym 221 lokali, głównie z trzech inwestycji mieszkaniowych tj. Osiedle Havlove w Gdańsku budynek nr 8, 9 oraz 10, Osiedle Traffic w Gdańsku budynki nr A, B, C oraz Osiedle Nowa Niepołomska II w Gdańsku budynek nr 3. Na 31.12.2021 r. Spółka posiadała 4 gotowe lokale, które nie zostały rozpoznane w wyniku finansowym roku 2021.

Spółka w trakcie roku bilansowego wprowadziła do oferty sprzedaży dwie nowe inwestycje mieszkaniowe - Leszczynowy Park zlokalizowany w Gdańsku Jasień oraz inwestycję pod nazwą #NaSwoim w Gdańsku Chełm. Pierwsza z nich zwiększyła ofertę sprzedażową spółki o 152 mieszkania (budynki 1, 2, 3), druga o kolejne 72 lokale.

Przedsprzedaż netto spółki Domesta w roku 2021 liczona jako liczba zawartych umów przedwstępnych sprzedaży netto tj. po uwzględnieniu rezygnacji z umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów dotyczących lokali usługowych wyniosła 209 umów netto a w porównaniu do 179 umów z analogicznego okresu roku poprzedniego stanowiła wzrost o 17%. W ofercie sprzedaży na koniec okresu sprawozdawczego znajdowało się 169 lokali w budowie.

Spółka na datę bilansową posiadała 74% zakontraktowanych lokali (umową rezerwacyjną lub umową deweloperską) z inwestycji, które zamierza przekazać nabywcom protokołem odbioru i rozpoznać w wyniku finansowym roku 2022.

Dynamika kosztów w roku 2021 była niższa od dynamiki przychodów i nie różniła się istotnie od tej z roku 2020. Największy udział w kosztach operacyjnych spółki miały usługi obce, które stanowiły 55%, zużycie materiałów i energii 26% oraz wynagrodzenia 12%.

Koszty sprzedaży i zarządu wzrosły łącznie o 39% w odniesieniu do 2020 r. na co bezpośredni wpływ miały przede wszystkim zwiększona amortyzacja i koszty eksploatacji oddanego do użytkowania w 2020 roku budynku biurowego nr B inwestycji Matarnia Office Park, koszty otwarcia nowego biura sprzedaży przy ul. Leszczynowej w Gdańsku oraz wzrost kosztów wynagrodzeń.



### 3. Stan aktywów i pasywów na koniec roku 2021 (tys. zł)

	2021	2020
<b>AKTYWA</b>		
Aktywa trwałe	34 478	30 607
Aktywa obrotowe	164 836	138 234
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>199 314</b>	168 841
<b>PASYWA</b>		
Kapitał własny	52 182	43 005
Zobowiązania długoterminowe	32 207	18 964
Rezerwy	10 252	13 243
Zobowiązania krótkoterminowe	104 673	93 629
Rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>199 314</b>	168 841

### 4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na koniec roku 2021 (tys. zł)

	2021	2020	Dynamika zmian	Struktura
<b>AKTYWA</b>				
Aktywa trwałe	34 478	30 607	12,65 %	17,30 %
Aktywa obrotowe	164 836	138 234	19,24 %	82,70 %
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>199 314</b>	168 841	18,05 %	100,00 %
<b>PASYWA</b>				
Kapitał własny	52 182	43 005	21,34 %	26,18 %
Zobowiązania długoterminowe	32 207	18 964	69,83 %	16,16 %
Rezerwy	10 252	13 243	-22,59 %	5,14 %
Zobowiązania krótkoterminowe	104 673	93 629	11,80 %	52,52 %
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	-	-
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>199 314</b>	168 841	18,05 %	100,00 %

Na koniec okresu sprawozdawczego suma bilansowa wyniosła 199 314 112,42 zł i wzrosła względem roku 2020 o 30 473 157,98 zł (18%).

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują przede wszystkim budynki i grunty o wartości bilansowej na koniec roku 2021 wynoszącej 21 470 413,70 zł, maszyny i urządzenia 1 105 487,24 zł, środki transportu 764 723,13 zł oraz inne środki trwałe o wartości bilansowej na poziomie 718 103,42 zł.

Wartość aktywów trwałych na dzień bilansowy zwiększyła się w stosunku do wyników Spółki na koniec roku 2020 głównie w pozycji budynki, lokale o kwotę 3 378 261,95 zł m.in. w związku z przyjęciem na środki trwałe lokalu usługowego na wynajem nr U-1 w inwestycji Havlove (wartość 1 986 521,99 zł) oraz dodatkowymi nakładami (1 391 739,96 zł) na wykończenie biur pod wynajem I etapu inwestycji biurowej spółki pod nazwą Matarnia Office Park (budynek B), który został oddany do użytkowania we wrześniu 2020 roku. Rzeczowe aktywa trwałe wzrosły również w pozycji 2. Środki trwałe w budowie o kwotę 4 055 067,59 zł. Na zwiększenie tej pozycji bilansowej wpłynęły nakłady poniesione na realizację II etapu inwestycji Matarnia Office Park (budynek A) w kwocie 1 946 389,47 zł oraz wartość nabytych dwóch żurawi wieżowych w kwocie 2 237 973,20 zł, które na dzień bilansowy znajdowały się w procesie produkcji.

Aktywa obrotowe stanowią 83% ogólnej wartości sumy aktywów a ich wartość zwiększyła się względem wyników spółki na koniec roku 2020 o kwotę 26 601 961,20 zł. W strukturze aktywów obrotowych spółki uwidacznia się dominacja pozycji zapasów (grunty wraz z nakładami na budowę realizowanych projektów) w wysokości 145 795 857,71 zł. Jest to charakterystyczna sytuacja w przypadku branży deweloperskiej, gdzie realizowane projekty inwestycyjne, przeznaczone na sprzedaż, stanowią fundamentalny element majątku przedsiębiorstwa. Na wzrost wartości zapasów istotny wpływ w 2021 roku miały nabyte przez Spółkę grunty pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe, które bilansowo zwiększyły wartość towarów o kwotę 30 602 851,63 zł w porównaniu z wynikami Spółki z końca roku 2020.

Zwiększenie wartości aktywów obrotowych jest również efektem znaczącego wzrostu inwestycji krótkoterminowych (środki pieniężne), które na koniec roku wyniosły 15 469 131,50 zł.

Dynamika sprzedaży w roku 2021 skutkowałą zwiększeniem w ramach ww. pozycji bilansowej wartości należności z tytułu środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych, które na dzień bilansowy wyniosły 7 379 428,25 zł.

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego zwiększyła również względem roku 2020 wartość półproduktów i produktów w toku, która wyniosła 52 277 716,18 zł (wzrost o 17%). Zwiększenie pozycji bilansowej jest efektem wzrostu skali działalności spółki w 2021 roku a przede wszystkim poniesionych nakładów budowlanych na kolejne budynki w ramach inwestycji Leszczynowy Park w Gdańsku Jasień, inwestycji Robinia w Gdańsku Chełm oraz nakładów na realizację nowej inwestycji #NaSwoim w Gdańsku Chełm.

W porównaniu z rokiem poprzednim na dzień 31.12.2021r. spółka znacząco zmniejszyła wartość produktów gotowych rozumianych jako mieszkania ukończone, które nie zostały na dzień bilansowy przekazane nabywcom. Spółka w roku 2021 przekazała nabywcom zgodnie z planowanym harmonogramem wszystkie sprzedane lokale z budynków oddanych do użytkowania.

W strukturze pasywów na dzień 31.12.2021r. kapitał własny wyniósł 52 182 327,10 zł i stanowił 26 % sumy bilansowej. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania w stosunku do końca roku 2020 wzrosła o kwotę 21 295 772,78 zł i miała 74 % udział w sumie bilansowej roku 2021.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w roku bilansowym wyniosła 7 755 021,00 zł i zmniejszyła się względem roku poprzedniego o wartość 3 726 915,00 zł.

Kapitał własny w 151 % pokrywa wartość majątku trwałego spółki a o trwałości struktury finansowania świadczy solidny poziom kapitału stałego (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe), który stanowi 42 % sumy bilansowej.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania na wzrost wartości zobowiązań długoterminowych w pozycji dotyczącej emisji dłużnych papierów wartościowych w roku 2021 największy wpływ miała skutecznie przeprowadzona emisja obligacji serii A w kwocie 18 500 000,00 zł z terminem zapadalności w 2024 roku.

W okresie sprawozdawczym Spółka Domesta zwiększyła liczbę lokali mieszkalnych i miejsc parkingowych w ofercie sprzedaży, co miało duży wpływ na ilość zawartych umów deweloperskich a tym samym na wielkość otrzymanych zaliczek na dostawy i usługi (zobowiązania krótkoterminowe), które na dzień bilansowy wyniosły 62 749 885,15 zł.

Na 31.12.2021 ww. zaliczki otrzymane od nabywców lokali stanowiły 117% wartości produktów gotowych i produkcji w toku, co bardzo korzystnie wpływa na strukturę finansowania realizowanych przez spółkę inwestycji deweloperskich.

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje dodatnie przepływy środków pieniężnych na poziomie działalności finansowej dzięki środkom z uruchomionych kredytów oraz środkom z emisji obligacji. Po stronie wydatków na poziomie działalności finansowej wyszczególnić należy wypłaconą dywidendę w wysokości 3 500 000,00 zł oraz dokonane spłaty kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 12 067 570,77 zł. Działalność operacyjna wygenerowała ujemne przepływy na co w głównej mierze miał wpływ istotny wzrost poziomu zapasów. Ujemne przepływy na działalności inwestycyjnej wynikają z nakładów poniesionych przez spółkę na środki trwałe, przede wszystkim na realizację inwestycji biurowej Matarnia Office Park.



Inwestycja Traffic / Gdańsk Siedlce

## Podstawowe wskaźniki finansowe

### Wskaźniki rentowności

		2021	2020
<b>Rentowność sprzedaży netto</b>	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	<b>12,73 %</b>	11,74 %
<b>Rentowność sprzedaży brutto</b>	zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	<b>15,77 %</b>	14,66 %
<b>Marża na sprzedaży</b>	zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	<b>17,69 %</b>	15,77 %
<b>Marża EBIT</b>	zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	<b>17,87 %</b>	16,08 %
<b>Rentowność majątku aktywów (ROA)</b>	zysk netto / średnioroczny stan aktywów	<b>6,89 %</b>	6,64 %
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b>	zysk netto / średnioroczny stan kapitału własnego	<b>26,64 %</b>	24,22 %

### Wskaźniki płynności

		2021	2020
<b>Płynność bieżąca</b>	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	<b>1,57</b>	1,48
<b>Płynności szybki</b>	Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	<b>0,18</b>	0,18

		2021	2020
<b>Wskaźnik ogólny zadłużenia</b>	Zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych / aktywa ogółem	<b>0,74</b>	0,75
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>	Dług netto (suma zobowiązań finansowych pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki zgromadzone na rachunkach powierniczych) / kapitał własny	<b>0,72</b>	0,48
<b>Dług netto / EBITDA</b>	Dług netto (suma zobowiązań finansowych pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki zgromadzone na rachunkach powierniczych) / zysk operacyjny + amortyzacja	<b>1,93</b>	1,44

Jak wynika z przedstawionych danych spółka jest rentowna na każdym z poziomów gospodarowania a porównując wyniki roku 2021 do roku poprzedniego, Domesta odnotowała znaczący wzrost wszystkich istotnych wskaźników rentowności.

Wzrost przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym wzroście rentowności Spółki jest wynikiem realizowanej strategii Zarządu polegającej na budowaniu różnorodnej i wysokiej jakości oferty sprzedażowej przy jednoczesnej optymalizacji kosztów bezpośrednich i pośrednich prowadzonej działalności. Rokroczny wzrost wskaźników rentowności potwierdza również zdolność Spółki do właściwego i efektywnego lokowania wypracowanego kapitału lat poprzednich.

Pomimo wzrostu kosztów ogólnego zarządu oraz kosztów sprzedaży związanych głównie z wprowadzeniem do oferty i promocją inwestycji w nowych lokalizacjach, w przypadku marży na sprzedaży spółka wypracowała 12% dynamikę wzrostu.

Sytuacja płynnościowa Spółki utrzymała się na bezpiecznym poziomie a wskaźniki płynności w 2021 pozostały na zbliżonym poziomie w porównaniu z rokiem poprzednim. Wskaźnik płynności bieżącej kształtuje się na dobrym poziomie i oscyluje wokół wartości uznawanych za referencyjne. Płynność szybka charakteryzuje się obniżonym poziomem ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej, która związana jest z wydłużonym cyklem produkcji mieszkań oraz wysokim stanem zapasów.

Wskaźnik zadłużenia netto wzrósł względem roku 2020 do wartości 0,72 i utrzymał się na bezpiecznym poziomie, tym samym spółka zrealizowała konwenant dotyczący zadłużenia kapitału własnego zawarty w Warunkach Emisji Obligacji z dnia 18 lutego 2021 roku. Spółka utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju w jej podstawowych segmentach działalności.

Zdaniem Zarządu, stan majątku i finansów spółki Domesta na koniec 2021 roku świadczy o jej stabilnej sytuacji finansowej. Wynika to z osiągniętej przez Spółkę oraz całą grupę kapitałową ugruntowanej pozycji na trójmiejskim rynku mieszkaniowym, potwierdzonej udaną sprzedażą kolejnych etapów realizowanych inwestycji oraz zaufaniem ze strony instytucji sektora finansowego, który rozwijał współpracę ze spółką w minionym roku. Na uwagę zasługuje również fakt wiarygodnego i stabilnego odbioru spółki przez inwestorów zewnętrznych, którzy nabyli obligacje spółki w ramach emisji przeprowadzonej w I kwartale 2021 roku. Popyt znacznie przekroczył założoną podaż, a redukcja zapisów wyniosła 46,95%.

## Inwestycje realizowane w roku 2021

### 1. Realizacje oddane do użytku w roku 2021

Inwestycja	Numer budynku	PUM m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Data oddania do użytkowania
Traffic	A	296	5	06.2021
Traffic	B	501	15	10.2021
Traffic	C	5023	90	06.2021
Havlove	10	2344	46	08.2021
Nowa Niepołomska 2	3	1564	24	06.2021

Na dzień bilansowy Spółka przekazała do użytkowania w 2021 roku 5 budynków realizowanych w ramach 3 inwestycji mieszkaniowych o łącznej liczbie lokali wynoszącej 180 oraz powierzchni użytkowej powyżej 9,7 tys. m<sup>2</sup>.





## 1. Inwestycje w trakcie realizacji na koniec roku 2021

Na dzień 31.12.2021r. Domesta była w trakcie realizacji 5 projektów mieszkaniowych w 9 etapach o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań PUM ponad 21,5 tys. m<sup>2</sup> i liczbie lokali wynoszącej 396.

Inwestycja	Numer budynku	PUM m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Traffic	D	3350	64	04.2020	03.2022
Havlove	2	887	10	11.2020	04.2022
Havlove	7	2344	46	06.2020	04.2022
Robinia	C	1108	16	12.2020	09.2022
Robinia	A-B	1993	36	12.2020	06.2022
Leszczynowy Park	1	2592	50	04.2021	10.2022
Leszczynowy Park	2	2592	50	10.2021	06.2023
Leszczynowy Park	3	2903	52	04.2021	10.2022
#NaSwoim	1	3850	72	10.2021	09.2023

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez Spółkę, będą mieć oddanie do użytkowania inwestycje mieszkaniowe. Powyższe zestawienie wskazuje, że z inwestycji, które były w trakcie realizacji na dzień bilansowy Domesta przekaże do użytkowania w 2022 roku 69 % mieszkań w budowie o łącznej powierzchni PUM ponad 15 tys. m<sup>2</sup>.

W ramach drugiego głównego segmentu działalności spółki, Domesta w trzecim kwartale 2021 roku rozpoczęła budowę drugiego z dwóch budynków biurowych (budynek A) w ramach projektu pod nazwą Matarnia Office Park, zlokalizowanego w Gdańsku Matarni, przy ul. Budowlanych. Pierwszy etap inwestycji (budynek B) został zakończony i oddany do użytku w roku 2020 a proces komercjalizacji powierzchni biurowych zakończył się w pierwszym półroczu roku 2021.

Inwestycja	Numer budynku	PUU m <sup>2</sup>	Rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Matarnia Office Park	A	2 095	10.2021	05.2023

## Perspektywy rozwoju, bank ziemi

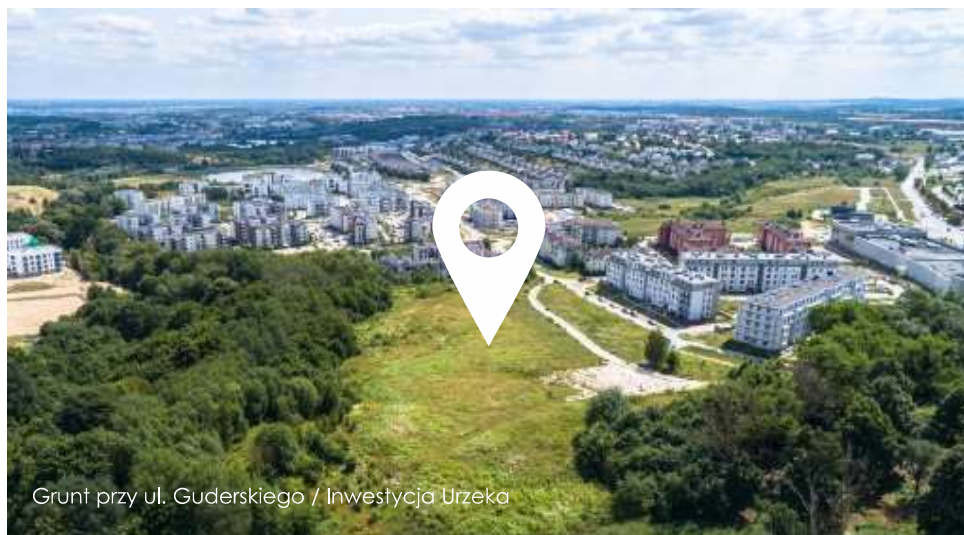
W 2022 roku Spółka Domesta będzie kontynuowała dotychczasowy rodzaj prowadzonej działalności związany z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz projektów biurowych na wynajem.

Strategia Zarządu spółki Domesta w dalszym ciągu zakłada koncentrację w segmencie biznesu deweloperskiego, przy jednoczesnym optymalnym zarządzaniu posiadanymi aktywami nieruchomościowymi.

Plan rozwoju na najbliższe okresy sprawozdawcze zakłada dalszy wzrost skali prowadzonej działalności Spółki. Dzięki skutecznemu procesowi sprzedaży oraz komercjalizacji, który wspierany jest wachlarzem działań marketingowych, Spółka prognozuje wzrost zarówno przychodów ze sprzedaży jak i rentowności prowadzonego biznesu.

Spółka w segmencie deweloperskim zamierza w dalszym ciągu koncentrować się na projektach, które realizowała w roku 2021, przygotowując jednocześnie wprowadzenie kolejnych nowych inwestycji, które wzbogacą ofertę sprzedażową roku 2022.

Wśród projektów mieszkaniowych planowanych w roku 2022 znajduje się m.in. kontynuacja Osiedla Leszczynowy Park w Gdańsku Jasieniu, którego wcześniejsze etapy cieszyły się uznaniem klientów, a także nowe projekty przy ul. Guderskiego w Gdańsku Jasień, ul. Kampinoskiej w Gdańsku Ujeścisku oraz ul. Starogardzkiej w Gdańsku Orunia. Spółka prognozuje, że w roku 2022 wprowadzi do oferty sprzedaży 390 nowych lokali o łącznej powierzchni PUM ponad 20 tys. m<sup>2</sup>.



Grunt przy ul. Guderskiego / Inwestycja Urzeka

Inwestycja	Numer budynku	PUM m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Leszczynowy Park	4	1549	28	03.2022	09.2023
Urzeka	1, 2	5274	110	03.2022	11.2023
Urzeka	3	2807	40	06.2022	11.2023
Kampinowska	1, 2, 3	2367	48	07.2022	02.2024
Kampinowska	4, 5, 6, 7	2288	40	10.2022	05.2024
Starogardzka	3, 4	5977	124	10.2022	03.2024

Kluczowym czynnikiem biznesowego rozwoju Spółki Domesta oraz czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu jest staranny proces nabywania gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie. Zarząd spółki prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów i budowania banku ziemi, który zabezpieczy przychody i ciągłość działalności firmy w kolejnych latach.

### W roku 2021 Spółka zakupiła następujące grunty:

Lokalizacja gruntu	Data zakupu	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Cena zakupu netto w PLN
Gdańsk, ul. Ptasia	21.05.2021	3 833	5 100 000,00
Gdańsk, ul. Jasienna	30.06.2021	916	300 813,01
Gdańsk, ul. Guderskiego	18.06.2021	10 786	8 536 585,36
Gdańsk, ul. Kampinowska	26.08.2021	13 584	6 792 000,00
Gdańsk, ul. Starogardzka	14.09.2021	36 775	18 731 180,00

Dzięki poczynionym inwestycjom spółka w trakcie roku bilansowego zwiększyła posiadany bank ziemi o ponad 65 tys. m<sup>2</sup> gruntów. Domesta na podstawie przeprowadzonych prac projektowych prognozuje w kolejnych latach, iż posiadane grunty pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe zapewnią jej możliwość realizacji ponad 1,2 tys. mieszkań o powierzchni użytkowej PUM ponad 66 tys. m<sup>2</sup>.



## Pozostałe informacje

**W okresie od 01.01.2021r. do 31.12.2021r. spółka zaciągnęła następujące zobowiązania finansowe:**

### 1. Obligacje

W dniu 17 lutego 2021 roku Zarząd spółki Domesta podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii A.

Podstawowe parametry emisji:

- liczba obligacji – 18 500
- rodzaj obligacji - zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu,
- jednostkowa wartość nominalna – 1 000,00 złotych
- wysokość oprocentowania - oprocentowanie stałe w wysokości 5,75 punktu procentowego w stosunku rocznym
- częstotliwość wypłaty odsetek - trzymiesięczne okresy odsetkowe
- termin wykupu obligacji - 9 marca 2024 roku
- zabezpieczenie - hipoteka na nieruchomości
- oferujący - Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna

W dniu 11 marca 2021 roku Zarząd spółki Domesta podjął uchwałę w sprawie przydziału obligacji serii A, na mocy której Zarząd przydzielił 18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset) sztuk obligacji na okaziciela serii A niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1 000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 18.500.000,00 (osiemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych, zgodnie z listą przydziałową ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji. Emisja obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości, a środki pieniężne pozyskane przez Emitenta zostały wykorzystane zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

### 2. Umowy kredytowe

- W dniu 28 kwietnia 2021 roku spółka podpisała z Alior Bank SA aneks nr 3 do Umowy Kredytowej nr U0003334894698 o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 21 grudnia 2018 roku w kwocie 4 000 000,00 zł. Kredyt został zabezpieczony hipoteką na nieruchomości w Gdańsku przy ul. Cementowej KW nr GD1G/00072944/7 oraz Gwarancyjną de minimis w kwocie 3 200 000,00 zł. Dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 27 kwietnia 2022 roku.
- W dniu 28.07.2021r. spółka Domesta podpisała z Bankiem Spółdzielczym w Tczewie umowę kredytową na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr KG/2100019. W ramach zaciągniętego zobowiązania Spółka otrzymała kwotę 3 000 000,00 zł na okres 36 miesięcy z harmonogramem miesięcznych spłat, według którego płatność ostatniej raty przypada w dniu 31.07.2024r. Kredyt przeznaczony został na częściowe refinansowanie nakładów finansowych poniesionych przez Spółkę na zakup gruntu przy ul. Ptasiej, który to grunt stanowi jednocześnie zabezpieczenie w/w kredytu.
- W dniu 02.09.2021r. spółka Domesta podpisała z Bankiem Spółdzielczym w Skórczu umowę kredytową o kredyt obrotowy na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr S/47/O/21. W ramach zaciągniętego zobowiązania Spółka otrzymała kwotę 4 750 000,00 zł na okres 36 miesięcy z harmonogramem miesięcznych spłat, według którego ostatnia płatność przypada w dniu 30.08.2024r. Kredyt przeznaczony został na częściowe refinansowanie nakładów finansowych poniesionych przez Spółkę na zakup gruntu w Gdańsku przy ul. Kampinoskiej, który to grunt stanowi jednocześnie zabezpieczenie w/w kredytu.

### 3. Umowy leasingowe

- a) W dniu 17.02.2021r. spółka podpisała umowę leasingu operacyjnego z Mleasing sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup samochodu osobowego Volvo XC 60, nr umowy leasingowej 4595662021/GD/506951
- b) W dniu 09.09.2021r. spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup samochodu osobowego Skoda Kamią, nr umowy leasingowej 6706907-1221-11646
- c) W dniu 25.11.2021r. spółka zawarła dwie umowy leasingu operacyjnego z Mleasing sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup dwóch żurawi wieżowych TEREX, nr umów leasingowych to 5311272021/GD/559436 oraz 5311272021/GD/559437
- d) W dniu 22.12.2021 spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup samochodu osobowego Volkswagen T-ROC, nr umowy leasingowej 6706907-1221-25091



### W okresie od 01.01.2021r do 31.12.2021r.

#### Spółka spłaciła następujące zobowiązania finansowe

- a) w dniu 10.02.2021r. kredyt obrotowy nr KKK/1800310 w Banku Spółdzielczym w Tczewie.
- b) w dniu 19.04.2021r. kredyt obrotowy nr KKK/1800185 w Banku Spółdzielczym w Tczewie.
- c) w dniu 30.04.2021r. leasing na samochód Skoda nr umowy 6706907-1218-08371,
- d) w dniu 15.08.2021r. leasingi na zakup kontenerów sanitarnych nr umowy 0981482017/GD/282110 oraz 0981482017/GD/282486
- e) w dniu 30.09.2021r. leasing na samochód Skoda nr umowy 6706907-1218-17900
- f) w dniu 15.10.2021r. leasing na kontenery sanitarne nr umowy 0953152017/GD/280972
- g) w dniu 16.10.2021r. leasing na koparko - ładowarkę nr umowy K06680
- h) w dniu 15.12.2021r. leasing na żuraw wieżowy POTAIN nr umowy 0338592016/GD/248696 oraz leasing na kontenery sanitarne nr umowy 0131172016/GD/236559

### W okresie od 01.01.2021r do 31.12.2021r.

#### Spółka zawarła następujące umowy o prowadzenie mieszkaniowych rachunków powierniczych.

Spółka w 2021r. zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011r. O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ( dz. U. Nr 232, poz. 1377) podpisała z Bankiem MBank w Gdańsku następujące umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:

- a) w dniu 12.02.2021r. dwie umowy OMRP dla inwestycji Robinia w Gdańsku na budynek A-B oraz C
- b) w dniu 10.06.2021r. dwie umowy OMRP dla inwestycji Leszczynowy Park w Gdańsku na budynek nr 1 oraz 3
- c) w dniu 08.11.2021r. umowę OMRP dla inwestycji Leszczynowy Park w Gdańsku na budynek nr 2
- d) w dniu 14.12.2021r. umowę OMRP dla inwestycji #NaSwoim w Gdańsku.

### W okresie od 01.01.2021r do 31.12.2021r.

#### Spółka uzyskała następujące pozwolenia na budowę

- a) w dniu 17.03.2021r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6740.819-4.2021.KT.251559 dotyczące 6 budynków mieszkalnych wraz z pełną infrastrukturą na działce 256/5 obręb 048 przy ul. Leszczynowej w Gdańsku
- b) w dniu 26.10.2021r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6470.1626-6.2020.IG.419896 dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z pełną infrastrukturą na działkach 619/14 i 619/19 obr. 303 przy ul. Sikorskiego i Ptasiej w Gdańsku

**W okresie od 01.01.2021r do 31.12.2021r.**

#### **Spółka zawarła następujące umowy dotyczące badania sprawozdania finansowego**

W dniu 05.08.2021r. spółka Domesta zawarła umowę o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za okres sprawozdawczy od 01.01.2021 do 31.12.2021, od 01.01.2022 do 31.12.2022 oraz 01.01.2023 do 31.12.2023 z MOORE Polska Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 4326.

**W okresie od 01.01.2021r do 31.12.2021r**

#### **Spółka zawarła następujące umowy ubezpieczeniowe:**

- a) w dniu 09.03.2021r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie umowę generalną nr GD50/001430/21/A ubezpieczenia ryzyk budowlano -montażowych
- b) w dniu 09.03.2021r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie umowę generalną nr 436000243472 ubezpieczenia mienia po zakończeniu okresu ubezpieczenia umowy ryzyk budowlano – montażowych
- c) w dniu 10.03.2021r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie polisę nr 436000243487 ubezpieczenia OC z tytułu działalności gospodarczej oraz użytkowania mienia
- d) w dniu 10.03.2021r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie polisę nr 436000243488 ubezpieczenia mienia spółki dotyczącą nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Budowlanych 68B oraz nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Cementowej 5/9

#### **Zdarzenia po dniu bilansowym**

- a) w dniu 17.02.2022r. Spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z Mleasing sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup koparki JCB 3CX PLUS, nr umowy leasingowej 5498842022/GD/572923.
- b) w dniu 14.03.2022r. w Krajowym Rejestrze Sądowym została ujawniona zmiana w składzie Zarządu spółki Domesta w związku ze śmiercią w dniu 23.01.2022r. Wiceprezesa Zarządu Pana Edmunda Schülke. W składzie organu upoważnionego do reprezentowania spółki pozostali Pan Przemysław Maraszek jako Prezes Zarządu oraz Pan Zygmunt Mulewski, Członek Zarządu.

## **Czynniki ryzyka finansowego**

### **Ryzyko utraty płynności finansowej**

Domesta realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. Ryzyko utraty płynności finansowej może być związane m.in. z brakiem istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań lub nieterminowym spływem należności od klientów. Na płynność finansową Spółki może mieć również wpływ konieczność stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co może skutkować koniecznością uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne.

Spółka Domesta skutecznie ogranicza powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonej terminami płatności. Spółka zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa. Domesta minimalizuje ryzyko utraty płynności finansowej poprzez powiązanie wpływów od nabywców lokali z postępem prac budowlanych, dzięki czemu zabezpiecza środki finansowe na dominujące w strukturze kosztów wydatki związane z realizacją inwestycji. Dodatkowym czynnikiem ograniczającym ryzyko utraty płynności finansowej są posiadane przez Spółkę środki z otwartej linii kredytowej oraz środki z emisji obligacji, które Domesta pozyskała w roku bilansowym.

### **Ryzyko zmian stóp procentowych**

Spółka jest narażona na ryzyko stopy procentowej z tytułu finansowania podstawowej działalności poprzez krótkoterminowe oraz długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację związaną z decyzjami Rady Polityki Pieniężnej mającymi bezpośredni wpływ na rynek stóp procentowych w kraju oraz uwzględnia w przyszłych przepływach pieniężnych Spółki rezerwę finansową na potencjalny wzrost stóp procentowych. Dodatkowo, aby ograniczyć wpływ zmiany stóp procentowych na działalność firmy w przyszłości, w 2021 roku Zarząd Spółki przeprowadził emisję obligacji opartych o stałą stopę procentową. Stała stopa procentowa obligacji zabezpiecza firmę przed ww. ryzykiem w obniesieniu do największego posiadanego zobowiązania finansowego Spółki jakim są obligacje.

### **Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe, które może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki Domesta związane jest z tempem rotacji należności oraz prawdopodobieństwem ich ściągalności. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności Spółki należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów niepowiązanych stanowią niewielki udział w sumie aktywów.

Spółka zawiera umowy wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest niewielkie.

#### **Ryzyko walutowe**

Ryzyko walutowe jest związane z możliwością pogorszenia wyniku finansowego wskutek zmian kursów walutowych. Z uwagi na fakt, że Spółka Domesta osiąga przychody, ponosi koszty oraz korzysta z kredytów wyrażonych w polskich złotych, ryzyko walutowe jej nie dotyczy.

#### **Ryzyko rynkowe instrumentów finansowych**

Spółka Domesta nie posiada instrumentów finansowych, które są narażone na wahania cen rynkowych, zatem ryzyko to nie ma wpływu na działalność spółki.

#### **Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną**

##### **Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania procesu produkcji, jak i w fazie realizacji, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilku lub kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Na długość realizacji projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ takie zdarzenia jak: bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu, konieczność poniesienia dodatkowych kosztów realizacji i zwiększenia budżetu inwestycji, brak dostępu do finansowania zewnętrznego, warunki pogodowe czy opóźnienia w uzyskaniu zgody na użytkowanie inwestycji. Domesta bazując na ponad 30-letnim doświadczeniu na trójmiejskim rynku budowlanym, dzięki starannie dobranemu zespołowi wykwalifikowanych pracowników, potrafi sprawnie i skutecznie reagować na wszystkie sygnały mogące wpłynąć negatywnie na realizowany projekt budowlany. Spółka współpracuje wyłącznie z doświadczonymi podmiotami zewnętrznymi takimi jak biura projektowe czy wykonawcy prac budowlanych. Dodatkowo Zarząd spółki zarządza ww. ryzykiem poprzez proces wewnętrznego controllingu, który obejmuje wszystkie podległe mu działy.

##### **Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów budowlanych**

W związku z realizowanymi inwestycjami deweloperskimi istnieje ryzyko, iż ograniczona dostępność materiałów budowlanych lub istotny wzrost ich cen może wpłynąć negatywnie na terminy zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich lub też spowodować zmiany w założonych kosztach budżetowych realizowanych budów. Sytuacja taka może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną Spółki, perspektywy rozwoju oraz sytuację finansową.

Zarząd spółki Domesta stara się mitygować omawiane ryzyko poprzez zawieranie umów, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców i zleceniobiorców są ściśle określone i pozwalają na zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z pierwotnie przyjętymi budżetami kosztowymi. Ryzyko zmiany cen jest w większości przypadków po stronie wykonawców i jedynie za zgodą Spółki wartości te mogą ulec zmianie.

##### **Ryzyko związane z brakiem możliwości nabycia kolejnych gruntów**

Zasobu gruntów z przeznaczeniem pod przyszłe inwestycje deweloperskie są kluczowym elementem działalności operacyjnej Spółki. Jej rozwój zależy od posiadanego banku ziemi oraz w istotnym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty. W przyszłości pozyskanie gruntów w celu realizacji inwestycji deweloperskich może być trudniejsze i wiązać się z ponoszeniem wyższych nakładów finansowych na ich zakup. Spółka mierzy się również z silną konkurencją na lokalnym rynku nieruchomości oraz długotrwałym procesem uzyskiwania zgód i pozwoleń administracyjnych. Zarząd Spółki dzięki wieloletniemu doświadczeniu wypracował umiejętność skutecznego nabywania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, co potwierdzają transakcje zakupowe w roku bilansowym. Spółka powiększyła posiadany bank ziemi o kolejne grunty, które zapewnią jej realizację inwestycji mieszkaniowych w najbliższych latach działalności. Zarząd Spółki analizuje lokalny rynek nieruchomości gruntowych pod kątem okazji zakupowych, aby utrzymać posiadany bank ziemi na poziomie pozwalającym realizować prognozę wzrostu przychodów ze sprzedaży oraz rentowności kapitału własnego w kolejnych latach.

##### **Ryzyko wynikające z koncentracji projektów Spółki na rynku trójmiejskim**

Obecnie wszystkie aktywa Spółki wykorzystywane są do realizacji projektów mieszkaniowych w Gdańsku. Taka sytuacja niesie ze sobą ryzyko, iż w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Domestę będą w pełni uzależnione od sytuacji na rynku trójmiejskim. W efekcie ewentualne pogorszenie koniunktury na lokalnym rynku deweloperskim może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Czynnikiem mitygującym ww. zagrożenie jest doskonała znajomość otoczenia rynkowego oraz doświadczenie zdobyte przez Domestę podczas kilkudziesięciu lat działalności na trójmiejskim rynku nieruchomości. Spółka jak i cała grupa kapitałowa zrealizowała w Gdańsku dziesiątki inwestycji mieszkaniowych oraz oddała do użytkowania tysiące mieszkań, dzięki czemu jest jednym z liderów lokalnego rynku, ciesząc się uznaniem i zaufaniem ze strony klientów. Zarząd Spółki poprzez staranną selekcję realizowanych projektów, wysoką jakość oferowanych produktów oraz wykorzystanie ponad 30-letniej obecności w Gdańsku dąży do utrzymania pozycji jednego z liderów jakości budownictwa mieszkaniowego na rynku trójmiejskim.

## Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży deweloperskiej konkurują ze sobą na płaszczyźnie atrakcyjności lokalizacji inwestycji, cen lokali czy procesu zaawansowania budowy. W ciągu ostatnich kilkunastu lat rynek trójmiejski zmienił się znacząco w kwestii konkurencyjności oferty mieszkaniowej w związku z pojawieniem się nowych deweloperów na lokalnym rynku z innych miast tj. Warszawy, Krakowa czy Wrocławia. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć negatywnie na Spółkę poprzez konieczność dostosowania oferty sprzedaży do warunków rynkowych (obniżenie cen mieszkań) lub ponoszenia wyższych nakładów na zakup nowych gruntów pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe.

Jednym ze strategicznych celów Zarządu spółki jest dostosowanie prowadzonej działalności do rosnącej konkurencji. Działania podejmowane w tym zakresie mają na celu ciągłe wzmocnianie płaszczyzn związanych z marketingiem oraz procesem sprzedaży oferowanych nieruchomości. Dzięki prowadzonym badaniom rynkowym oraz różnorodnym działaniom marketingowym, spółka skutecznie dostosowuje wysokiej jakości produkty do docelowych odbiorców lokalnego rynku. Domesta dzięki wieloletniej obecności w Gdańsku oferuje produkty, które są mocno osadzone w trendach rynkowych oraz obecnych potrzebach klientów, tym samym istotnie mityguje ryzyko związane z rosnącą konkurencją.

## Ryzyko związane ze skutkami gospodarczymi konfliktu zbrojnego na Ukrainie

24 lutego 2022 roku Federacja Rosyjska zbrojnie najechała Ukrainę. Rosyjski atak na niepodległe państwo zmienił nie tylko stosunki międzynarodowe w Europie, ale wpłynął również w dużym stopniu na światowe gospodarki. Sankcje nałożone na Rosję przez kraje zachodnie wywarły także negatywny wpływ na wspólnotę państw Unii Europejskiej. Negatywnymi konsekwencjami konfliktu na Ukrainie są m.in. drożejące surowce energetyczne, które zwiększają koszty produkcji materiałów oraz żywności, istotny wzrost inflacji oraz stóp procentowych.

Sytuacja na Ukrainie może mieć również długofalowy negatywny wpływ na rynek budowlany w Polsce. Nieunikniony wzrost cen surowców na rynkach światowych może doprowadzić do dalszego wzrostu cen materiałów budowlanych a odpływ pracowników z Ukrainy, którzy wracają walczyć za swoją ojczyznę, może prowadzić do opóźnień na budowach. Polskie firmy budowlane mogą mieć problemy z płynnością dostaw kruszyw, stali, cementu, aluminium czy drewna z Ukrainy, Rosji i Białorusi.

Zarząd Spółki Domesta reaguje na wszystkie sygnały związane ze skutkami konfliktu na Ukrainie mogącymi mieć negatywny wpływ na prowadzoną działalność. Dział zajmujący się przygotowaniem procesu produkcji na bieżąco monitoruje dostępności materiałów i usług na rynku budowlanym. W chwili obecnej wszystkie prowadzone inwestycje realizowane są zgodnie z założonym harmonogramem a firmy wykonawcze współpracujące ze spółką terminowo realizują zakres powierzonych im prac. Zarząd monitoruje bieżącą sytuację i w razie potrzeby podejmie wszelkie możliwe kroki, aby zminimalizować negatywny wpływ wojny na działalność jednostki, choć pełna ocena długofalowych skutków konfliktu jest trudna do określenia.

## Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Spółki

Trwająca w 2021 roku pandemia Covid-19 w dalszym ciągu rozprzestrzeniła się w kraju jak i na całym świecie wywierając negatywny wpływ na światowe gospodarki. W tym czasie Zarząd Spółki Domesta podjął intensywne działania, aby dostosować działalność Spółki do zaistniałych warunków, przy utrzymaniu powszechnych zaleceń służb sanitarnych oraz wytycznych WHO.

Dzięki podjętym działaniom pandemia Covid-19 nie miała bezpośredniego negatywnego wpływu na bieżącą działalność spółki Domesta w 2021 roku. Spółka realizowała wszystkie zaplanowane inwestycje zgodnie z przyjętym harmonogramem. Nie występowały również przerwy w łańcuchu dostaw a podmioty współpracujące z firmą Domesta terminowo wywiązywały się z zakresu powierzonych im prac budowlanych.

W roku 2021 nie został zaobserwowany również negatywny wpływ pandemii na sprzedaż mieszkań z aktualnej oferty Spółki. Zainteresowanie potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych zostało ocenione jako duże, co pozytywnie przełożyło się na bieżącą sprzedaż mieszkań na wszystkich realizowanych inwestycjach. Dzięki temu, iż pandemia nie wpłynęła negatywnie na cykl produkcji realizowanych przedsięwzięć w roku 2021, Spółka prognozuje wzrost przychodów ze sprzedaży w kolejnych okresach.

Z uwagi na ratalny charakter płatności za kupowane lokale, wysoki poziom środków pieniężnych na rachunkach na dzień bilansowy oraz pozyskane finansowanie kredytowe, Zarząd Spółki nie widzi ryzyka znacznego obniżenia płynności Spółki w najbliższych miesiącach, a kontynuacja działalności w ocenie Zarządu nie jest zagrożona. Zarząd monitoruje sytuację i w razie potrzeby podejmie wszelkie możliwe kroki, aby zminimalizować wpływ pandemii COVID-19 na działalność jednostki.

 DOMESTA  
30 lat

### Podpisy członków Zarządu



**Przemysław Maraszek**  
Prezes Zarządu



**Zygmunt Mulewski**  
Członek Zarządu



DOMESTA Sp. z o.o.  
ul. Budowlanych 68 B  
80-298 Gdańsk

BIURA SPRZEDAŻY:

Biuro przy ul. Dąbrówki 102, lok. 1, Gdańsk

Biuro przy ul. Leszczynowej 59, Gdańsk

Biuro przy ul. Konrada Guderskiego 15, Gdańsk

KONTAKT:

E-mail: [sekretariat@domesta.com.pl](mailto:sekretariat@domesta.com.pl)  
[www.facebook.com/deweloperdomesta](https://www.facebook.com/deweloperdomesta)  
[www.domesta.com.pl](http://www.domesta.com.pl)



Grupa Kapitałowa