



# 2023

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

## Spis treści

Podstawowe informacje o spółce.....	02
Zarząd i kadra kierownicza.....	03
Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Spółki.....	04
Podstawowe dane finansowe.....	06
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 2023.....	08
4.Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na koniec roku 2023.....	08
5.Podstawowe wskaźniki finansowe.....	12
<b>Inwestycje realizowane w roku 2023.....</b>	<b>14</b>
1.Realizacje oddane do użytku w roku 2023.....	14
2.Inwestycje w trakcie realizacji na koniec roku 2023.....	16
<b>Perspektywy rozwoju, bank ziemi.....</b>	<b>17</b>
<b>Pozostałe informacje.....</b>	<b>19</b>
<b>Czynniki ryzyka finansowego.....</b>	<b>25</b>
<b>Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną.....</b>	<b>26</b>

## Podstawowe informacje o spółce

Spółka Domesta została utworzona na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

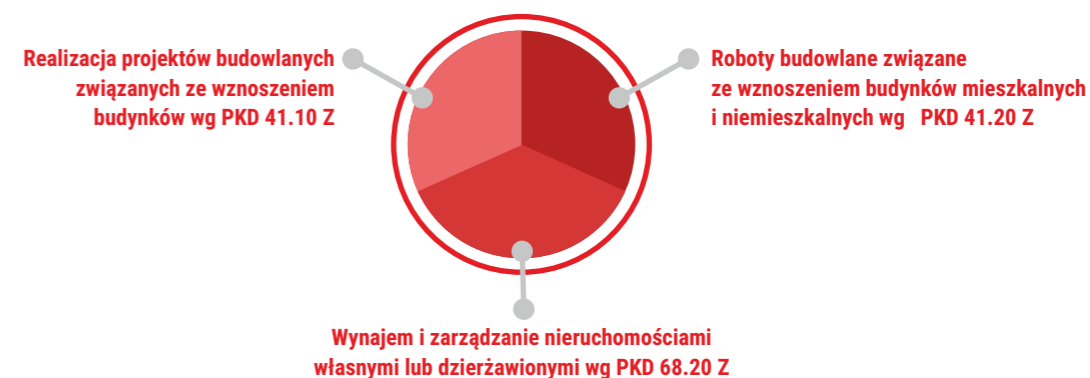
Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana na podstawie umowy spółki w akcie notarialnym z dnia 2 stycznia 1992 roku sporządzonym przez Grażynę Kłonowską - Sztolcman w Kartuzach (Rep. A nr 1/1992), która następnie w dniu 02.06.2023 r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzony przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep A nr 2007/2023).

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 3 072 000 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 biurówcu Matarnia Office Park w Gdańsku.

Przez 30 lat działalności Domesta oddała do użytku na rynku pierwotnym ponad 3,5 tysiąca mieszkań w blisko 130 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:

**Przemysław Maraszek** Prezes Zarządu  
**Marcin Niklas** Wiceprezes Zarządu

Nadzór nad działalnością spółki Domesta w roku 2023 pełniła Rada Nadzorcza w składzie:

**Zbigniew Lewiński** Przewodniczący Rady Nadzorczej  
**Krzysztof Maraszek** Członek Rady Nadzorczej  
**Jerzy Pawelski** Członek Rady Nadzorczej  
**Jerzy Znaniecki** 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.



## 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 58,33% 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.	1 792 000	224	58,33	właścicielskie / kapitałowe
Jerzy Znaniecki	576 000	72	18,75	właścicielskie / kapitałowe
Jerzy Pawelski	448 000	56	14,58	właścicielskie / kapitałowe
Zygmunt Mulewski	192 000	24	6,25	właścicielskie / kapitałowe
Przemysław Maraszek	64 000	8	2,08	właścicielskie / kapitałowe
	<b>3 072 000</b>	<b>384</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 90 inwestycji i oddała do użytku około 10 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. nabyła udziały w Spółce Domesta, co przełożyło 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	58,33
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	100
SML Sp. z o.o.	Gdańsk	Aranżacje i wykończenia wnętrz	100
Dom Zdrowy 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)

	2023	2022
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>121 521</b>	121 119
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>100 186</b>	91 005
<b>Wynik na sprzedaży</b>	<b>23 786</b>	28 330
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>23 286</b>	28 534
<b>Zysk brutto</b>	<b>20 687</b>	24 255
<b>Zysk netto</b>	<b>16 498</b>	19 576

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

	2023	2022	Dynamika zmian	Udział w przychodach
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>121 521</b>	121 119	0,33 %	100,00 %
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>100 186</b>	91 005	10,09 %	82,44 %
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>23 786</b>	28 330	- 16,04 %	19,57 %
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>23 286</b>	28 534	- 18,39 %	19,16 %
<b>Zysk brutto</b>	<b>20 687</b>	24 255	- 14,71 %	17,02 %
<b>Zysk netto</b>	<b>16 498</b>	19 576	- 15,72 %	13,58 %

W 2023 roku Domesta osiągnęła 121 520 648,82 zł przychodów ze sprzedaży, wypracowując 23 286 385,73 zł zysku operacyjnego (28 534 206,13 zł zysku rok wcześniej) oraz 16 497 752,15 zł zysku netto (19 576 363,95 zł w 2022 r.).

W 2023 roku spółka Domesta rozpoznała w wyniku finansowym 259 lokali, głównie z trzech inwestycji mieszkaniowych, tj. Osiedle Leszczykowy Park w Gdańsku budynek nr 1, 2 i 3, Osiedle #NaSwoim w Gdańsku oraz Osiedle Urzeka w Gdańsku budynek nr 1 i 2. Na 31.12.2023 r. Spółka posiadała 9 gotowych lokali, które nie zostały rozpoznane w wyniku finansowym roku 2023.

Spółka w trakcie roku bilansowego wprowadziła do oferty sprzedaży dwie nowe inwestycje mieszkaniowe – Polana Kampinoska zlokalizowana w Gdańsku Łostowice budynki C, D, E, F, G oraz inwestycję pod nazwą Remedium w Gdańsku Aniołki. Pierwsza z nich zwiększyła ofertę sprzedażową spółki o 78 mieszkań, druga o kolejne 65 lokali.

Przedsprzedaż netto spółki Domesta w roku 2023 liczona jako liczba zawartych umów przedwstępnych sprzedaży netto, tj. po uwzględnieniu rezygnacji z umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów dotyczących lokali usługowych wyniosła 323 umowy netto, co w porównaniu do 181 umów z analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi wzrost o 78%. W ofercie sprzedaży na koniec okresu sprawozdawczego znajdowało się 220 lokali w budowie.

Spółka na datę bilansową posiadała 82% zakontraktowanych lokali (umową rezerwacyjną lub umową deweloperską) z inwestycji w budowie, które zamierza przekazać nabywcom protokołem odbioru i rozpoznać w wyniku finansowym roku 2024.

Dynamika kosztów w roku 2023 była wyższa do dynamiki przychodów. Największy udział w kosztach operacyjnych spółki miały usługi obce, które stanowiły 50%, zużycie materiałów i energii 26% oraz wynagrodzenia 13%.

Koszty sprzedaży i zarządu wzrosły łącznie o 33% w odniesieniu do roku 2022, na co bezpośredni wpływ miały przede wszystkim nakłady związane ze wzmocnieniem kampanii marketingowej spółki, koszty eksploatacji budynku biurowego nr B inwestycji Matarnia Office Park, koszty związane z otwarciem nowego biura sprzedaży przy inwestycji Nowe Południe na ul. Starogardzkiej w Gdańsku oraz wzrost kosztów wynagrodzeń.



### 3. Stan aktywów i pasywów na koniec roku 2023 (tys. zł)

	2023	2022
<b>AKTYWA</b>		
Aktywa trwałe	53 806	43 872
Aktywa obrotowe	159 063	150 466
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>212 870</b>	194 337
<b>PASYWA</b>		
Kapitał własny	77 956	67 259
Zobowiązania długoterminowe	50 432	47 866
Rezerwy	21 422	14 650
Zobowiązania krótkoterminowe	63 059	64 563
Rozliczenia międzyokresowe	0	0
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>212 870</b>	194 337

### 4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na koniec roku 2023 (tys. zł)

	2023	2022	Dynamika zmian	Struktura
<b>AKTYWA</b>				
Aktywa trwałe	53 806	43 872	22,64 %	25,28 %
Aktywa obrotowe	159 063	150 466	5,71 %	74,72 %
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>212 870</b>	194 337	9,54 %	100,00 %
<b>PASYWA</b>				
Kapitał własny	77 956	67 259	15,90 %	36,62 %
Zobowiązania długoterminowe	50 432	47 866	5,36 %	23,69 %
Rezerwy	21 422	14 650	46,23 %	10,06 %
Zobowiązania krótkoterminowe	63 059	64 563	- 2,33 %	29,62 %
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	-	-
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>212 870</b>	194 337	9,54 %	100,00 %

Na koniec okresu sprawozdawczego suma bilansowa wyniosła 212 869 638,16 zł i zwiększyła się względem roku 2022 o 18 532 228,53 zł (9,54%).

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują przede wszystkim budynki i grunty o wartości bilansowej na koniec roku 2023 wynoszącej 36 286 259,35 zł, maszyny i urządzenia 2 903 606,64 zł, środki transportu 786 092,85 zł oraz inne środki trwałe o wartości bilansowej na poziomie 697 029,79 zł.

Wartość aktywów trwałych na dzień bilansowy zwiększyła się w stosunku do wyników Spółki na koniec roku 2022 w pozycji b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej o kwotę 14 880 140,88 zł m.in. w związku z przyjęciem na środki trwałe lokalu usługowego przy ul. Dąbrówki 102 w Gdańsku oraz nakładów poniesionych na realizację drugiego etapu inwestycji Matarnia Office Park (budynek A), które na koniec roku 2022 znajdowały się w pozycji środki trwałe w budowie.

Aktywa obrotowe stanowią 75% ogólnej wartości sumy aktywów a ich wartość zwiększyła się względem wyników spółki na koniec roku 2022 o kwotę 8 597 498,60 zł. W strukturze aktywów obrotowych spółki uwidacznia się dominacja pozycja zapasów (grunty wraz z nakładami na budowę realizowanych projektów) w wysokości 136 247 640,41 zł. Jest to charakterystyczna sytuacja w przypadku branży deweloperskiej, gdzie realizowane projekty inwestycyjne, przeznaczone na sprzedaż, stanowią fundamentalny element majątku przedsiębiorstwa.

Na wysoką wartości zapasów istotny wpływ miały posiadane przez Spółkę grunty (pozycja bilansowa 4. Towary) pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe, których wartość na koniec roku wyniosła 80 415 519,70 zł (spadek o 8 545 743,06 zł w porównaniu z wynikami Spółki z końca roku 2022).

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego zwiększyła względem roku 2022 wartość półproduktów i produktów w toku, która na dzień 31.12.2023r. wyniosła 51 735 773,18 zł (wzrost o 32%). Zwiększenie tej pozycji bilansowej jest efektem ciągłego wzmacniania skali działalności spółki, a ponoszone nakłady budowlane w roku 2023 miały swoje odzwierciedlenie w realizacji kolejnych budynków mieszkalnych w ramach inwestycji Leszczynowy Park oraz Urzeka w Gdańsku Jasień, inwestycji Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy oraz nakładów na realizację nowej inwestycji Remedium w Gdańsku Aniołki.

Na dzień 31.12.2023 r. wartość produktów gotowych rozumianych jako mieszkania ukończone, które na dzień bilansowy nie zostały sprzedane, wyniosła 3 228 937,74 zł. W porównaniu z rokiem poprzednim Domesta znacząco zmniejszyła wartość produktów gotowych (zmniejszenie o 75%) oraz przekazała nabywcom zgodnie z planowanym harmonogramem wszystkie sprzedane lokale z budynków oddanych do użytkowania.

Zwiększenie wartości aktywów obrotowych jest również efektem znaczącego wzrostu inwestycji krótkoterminowych (środki pieniężne), które na koniec roku wyniosły 11 096 975,01 zł.

Dynamika sprzedaży roku 2023 skutkowałą zwiększeniem w ramach ww. pozycji bilansowej wartości należności z tytułu środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych, które na dzień bilansowy stanowiły kwotę 10 599 045,03 zł.

W strukturze pasywów na koniec okresu sprawozdawczego kapitał własny spółki wyniósł 77 956 443,20 zł i stanowił 37% sumy bilansowej. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania w stosunku do końca roku 2022 zwiększyła się o kwotę 7 834 476,38 zł i miała 63% udział w sumie bilansowej roku 2023.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w roku bilansowym wyniosła 17 524 181,00 zł i zwiększyła się względem roku poprzedniego o wartość 6 354 731,00 zł. Wzrost tej pozycji bilansowej spowodowany jest utworzeniem rezerw na podatek dochodowy w związku z przekazaniem nabywcom lokali z inwestycji Leszczynowy Park budynek nr 2, inwestycji NaSwoim oraz inwestycji Urzeka budynek nr 1 i 2. Wynik podatkowy od tej sprzedaży zostanie rozpoznany w momencie zawarcia aktów notarialnych przeniesienia własności na nabywców lokali.

Kapitał własny w 145% pokrywa wartość majątku trwałego spółki, a o trwałości struktury finansowania świadczy solidny poziom kapitału stałego (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe), który stanowi 60% sumy bilansowej.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania na wzrost wartości zobowiązań długoterminowych w roku 2023 największy wpływ miała skutecznie przeprowadzona emisja obligacji serii B w kwocie 25 000 000,00 zł z terminem zapadalności w listopadzie 2026 roku.

W okresie sprawozdawczym Spółka Domesta utrzymywała wysoką 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 30 274 147,94 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych wykazuje dodatnie przepływy środków pieniężnych na poziomie działalności operacyjnej w kwocie 17 445 390,66 zł. Na wzrost wartości tej pozycji bilansowej względem roku 2022 wpłynęło w głównej mierze zmniejszenie stanu zapasów oraz zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług do 12 miesięcy.

Na poziomie działalności finansowej spółka wykazała ujemne wartości przepływów pieniężnych, na które wpływ miały głównie wydatki związane z wypłaconą dywidendą w wysokości 6 000 000,00 zł, wykup dłużnych papierów wartościowych w kwocie 18 500 000,00 zł oraz dokonane spłaty kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 27 914 469,41 zł. Ujemne przepływy na działalności inwestycyjnej wynikają z nakładów poniesionych przez spółkę na środki trwałe, przede wszystkim na realizację drugiego etapu (budynek nr A) inwestycji biurowej pod nazwą Matarnia Office Park.



## Podstawowe wskaźniki finansowe

### Wskaźniki rentowności

		2023	2022
<b>Rentowność sprzedaży netto</b>	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	<b>13,58 %</b>	16,16 %
<b>Rentowność sprzedaży brutto</b>	zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	<b>17,02 %</b>	20,03 %
<b>Marża na sprzedaży</b>	zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	<b>19,57 %</b>	23,39 %
<b>Marża EBIT</b>	zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	<b>19,16 %</b>	23,56 %
<b>Rentowność majątku aktywów (ROA)</b>	zysk netto / średnioroczny stan aktywów	<b>8,10 %</b>	9,95 %
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b>	zysk netto / średnioroczny stan kapitału własnego	<b>22,72 %</b>	32,78 %

### Wskaźniki płynności

		2023	2022
<b>Płynność bieżąca</b>	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	<b>2,52</b>	2,33
<b>Płynności szybki</b>	Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	<b>0,36</b>	0,13

		2023	2022
<b>Wskaźnik ogólny zadłużenia</b>	Zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych / aktywa ogółem	<b>0,63</b>	0,65
<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>0,64</b>	0,83
<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>1,98</b>	1,83

Jak wynika z przedstawionych danych spółka jest rentowna na każdym z poziomów gospodarowania. Główną przyczyną spadku wskaźników rentowności w roku 2023 w porównaniu z wynikami roku poprzedniego była polityka rabatowa sprzedawanych lokali mieszkalnych przypadająca na okres początku konfliktu zbrojnego na Ukrainie, który bezpośrednio wpłynął na istotny wzrost stóp procentowych i zaostrzenie polityki kredytowej w całym 2022 roku. Niewątpliwym sukcesem tego okresu było utrzymanie przez spółkę wysokiego poziomu sprzedaży, który przetożył się na wypracowanie stabilnego poziomu przychodów. Sytuacja ta jest wynikiem realizowanej strategii Zarządu polegającej na budowaniu różnorodnej i wysokiej jakości oferty sprzedażowej przy jednoczesnej optymalizacji kosztów bezpośrednich i pośrednich prowadzonej działalności. Stabilny poziom przychodów ze sprzedaży potwierdza również zdolność Spółki do właściwego i efektywnego lokowania wypracowanego kapitału lat poprzednich.

Sytuacja płynnościowa Spółki utrzymała się na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki płynności w 2023 pozostały na zbliżonym poziomie w porównaniu z rokiem poprzednim. Na uwagę zasługuje wzrost wskaźnika płynności bieżącej, który kształtuje się na dobrym poziomie oscylującym 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 zmniejszył się względem roku 2022 do wartości 0,64 i utrzymał się na bezpiecznym poziomie, tym samym Emitent zrealizował konwenant dotyczący zadłużenia kapitału własnego zawarty w Warunkach Emisji Obligacji z dnia 19 października 2023 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 2023 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.

## Inwestycje realizowane w roku 2023

### 1. Realizacje oddane do użytku w roku 2023

Inwestycja	Numer budynku	PUM m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Data oddania do użytkowania
#NaSwoim	1	3850	72	05.2023
Leszczynowy Park	2	2592	50	05.2023
Matarnia Office Park	A	2 095	-	04.2023
Urzeka	1	2645	55	11.2023
Urzeka	2	2398	50	11.2023

Na dzień bilansowy Spółka przekazała do użytkowania w 2023 roku 4 budynki realizowane w ramach 3 inwestycjach mieszkaniowych o łącznej liczbie lokali wynoszącej 227 oraz powierzchni użytkowej blisko 11,5 tys. m<sup>2</sup>.





Osiedle Urzeka / Gdańsk Jasień / Widok na bud. 2

## 1. Inwestycje w trakcie realizacji na koniec roku 2023

Na dzień 31.12.2023r. Domesta była w trakcie realizacji 5 projektów mieszkaniowych w 10 etapach o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i lokali ponad 23 tys. m<sup>2</sup> i liczbie lokali wynoszącej 444.

Inwestycja	Numer budynku	PUM m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Urzeka	3	2841	40	10.2022	05.2024
Urzeka	4	2645	55	12.2023	05.2025
Nowe Południe	1	1686	42	03.2023	10.2024
Nowe Południe	2	1987	42	03.2023	10.2024
Nowe Południe	3	2954	58	10.2023	05.2025
Leszczynowy Park	4	1549	28	11.2022	01.2024
Leszczynowy Park	5	2033	36	07.2023	11.2024
Polana Kampinoska	E, F, G	2353	47	07.2023	11.2024
Polana Kampinoska	C, D	1567	31	11.2023	04.2025
Remedium	1	3464	65	09.2023	08.2025

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez Spółkę, będą mieć oddane do użytkowania inwestycje mieszkaniowe. Powyższe zestawienie wskazuje, że z inwestycji, które były w trakcie realizacji na dzień bilansowy Domesta przekaże do użytkowania w 2024 roku 53% mieszkań w budowie o łącznej powierzchni PUM blisko 12,5 tys. m<sup>2</sup>.

## Perspektywy rozwoju, bank ziemi

W 2024 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 2023, przygotowując jednocześnie wprowadzenie kolejnych nowych inwestycji, które wzbogacą ofertę sprzedażową roku 2024.

Wśród projektów mieszkaniowych planowanych w roku 2024 znajduje się m.in. kontynuacja Osiedla Leszczynowy Park w Gdańsku Jasieniu, którego wcześniejsze etapy cieszyły się uznaniem klientów, kontynuacja osiedla Urzeka w Gdańsku Jasień, kontynuacja osiedla Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy a także kontynuacja osiedla Polana Kampinowska w Gdańsku Łostowicach. Wśród nowych projektów Spółka do oferty sprzedaży planuje wprowadzić inwestycję mieszkaniową przy ul. Ptasiej w Gdańsku Chełm pod nazwą #NaSwoim 2. Emitent prognozuje, że w roku 2024 wprowadzi do oferty sprzedaży 213 nowych lokali o łącznej powierzchni PUM ponad 11 tys. m<sup>2</sup>.



### Inwestycje planowane w 2024 roku

Inwestycja	Numer budynku	PUM m <sup>2</sup>	Liczba lokali	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Leszczynowy Park	6	1984	36	01.2024	07.2025
Nowe Południe	4	3486	74	05.2024	01.2026
#NaSwoim 2	1	2740	50	09.2024	05.2026
Polana Kampinowska	A, B	692	8	03.2024	05.2025
Urzeka	5	2252	45	04.2024	03.2026

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 2023 Spółka poniosła nakłady na zakup następujących gruntów:

Lokalizacja gruntu	Data zakupu	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Cena zakupu netto w PLN
Gdańsk, ul. Ptasia	29.11.2023	2 700	3 400 000,00

Dzięki poczynionym inwestycjom spółka w trakcie roku bilansowego zwiększyła posiadany bank ziemi o kolejne 2,7 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 1,6 tys. mieszkań i lokali usługowych o powierzchni użytkowej PUM ponad 85 tys. m<sup>2</sup>.



## Pozostałe informacje

**W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. spółka zaciągnęła następujące zobowiązania finansowe:**

### 1. Umowy kredytowe

- a) W dniu 3 kwietnia 2023 roku spółka zawarła umowę kredytową nr S/41/O/2023 z konsorcjum banków spółdzielczych w Skórczu oraz Pruszczu Gdańskim na refinansowanie i finansowanie nakładów na zakup gruntu przy ul. Starogardzkiej w Gdańsku nr działki 137/7 na kwotę 12 000 000,00 zł. Kredyt został zabezpieczony hipoteką na w/w nieruchomości objętej KW nr GD1G/00152703/1. Dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 02 marca 2026 roku
- b) W dniu 18.07.2023r. Domesta sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytową o kredyt obrotowy nr 10/079/23/Z/OB. W ramach zaciągniętego zobowiązania spółka otrzymała kwotę 28 520 000,00 zł z terminem ostatecznej spłaty przypadającej na dzień 30.04.2026r. Kredyt przeznaczony zostanie na finansowanie budowy projektu deweloperskiego pod nazwą „Polana Kampinoska” w Gdańsku Ujeścisku, którego realizacja planowana jest na lata 2023 – 2025. W ramach w/w inwestycji Spółka Domesta zamierza zrealizować 7 budynków mieszkalnych wraz pełną infrastrukturą.

- c) W dniu 21.08.2023r. Domesta sp. z o. o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę kredytową o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym nr U0003685522196 na kwotę 4 000 000,00 zł, którego przeznaczeniem jest finansowanie bieżącej działalności Emitenta. Kredyt został zabezpieczony Gwarancyjną de minimis w kwocie 3 200 000,00 zł, a dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 24 maja 2024 roku.

### 2. Umowy leasingowe

- a) W dniu 13.01.2023r. spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup samochodu osobowego Skoda Kodiaq, nr umowy leasingowej 6706907-1223-00687.
- b) W dniu 18.09.2023r. spółka zawarła 3 umowy leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup 3 samochodów osobowych Skoda Kamiq, nr umowy leasingowej 6706907-1223-20386, 6706907-1223-20391 oraz 6706907 – 1223 – 20385.

### 3. Obligacje

Zarząd Domesta sp. z o.o. w dniu 10 listopada 2023 roku na podstawie stosownej uchwały dokonał przydziału 25.000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk obligacji serii oznaczonej literą „B”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 25.000.000 (słownie: dwudziestu pięciu milionów) złotych („Obligacje”).

Podstawowe informacje dotyczące emisji:

- 1) Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji: od 20 października 2023 roku do 3 listopada 2023 roku
- 2) Data przydziału obligacji: 10 listopada 2023 r.
- 3) Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją: 25.000 sztuk
- 4) Stopa redukcji: 36,10%
- 5) Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 25.000 sztuk
- 6) Cena, po jakiej instrumenty finansowe były obejmowane: 1.000 zł
- 7) Wartość nominalna instrumentów finansowych: 1.000 zł
- 8) Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją: 138
- 9) Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 138

10) Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji są podmiotami powiązаныmi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu:

Emitent przydzielił 1 597 sztuk Obligacji podmiotom powiązanyim z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

11) Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję: nie dotyczy

12) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów: 740 500,00 zł, były to koszty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem oferty, w tym sporządzeniem dokumentu informacyjnego.

Koszty emisji obligacji ujmowane są w części działalności finansowej emitenta zgodnie z zasadami wyceny w skorygowanej cenie nabycia. Koszty te rozłożone są w czasie i księgowane są proporcjonalnie do wysokości kapitału obligacji. Amortyzacja obligacji koryguje natomiast każdorazowo zobowiązania (zadłużenie z tytułu obligacji) o wartość spłaty kapitału.

Dodatkowo 9.816 Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł na łączną kwotę 9.816.000 zł zostało opłaconych poprzez potrącenie za obligacje serii A Emitenta. 73 Inwestorów objęło Obligacje poprzez zapłatę obligacjami serii A. Obligacje serii A zostały nabyte przez Emitenta po cenie nominalnej z zastrzeżeniem wypłacenia tym Inwestorom narosłych odsetek.



#### **W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Spółka spłaciła następujące zobowiązania finansowe**

- a) W dniu 15.05.2023r. leasing na zakup samochodu osobowego Volvo XC60 nr umowy leasingowej 4595662021/GD/506951,
- b) W dniu 30.06.2023r. leasing na zakup zestawu kontenerów sanitarnych nr umowy leasingowej 2738972019/GD/506951
- c) W dniu 12.07.2023r. kredytu nr S/47/O/21 w Banku Spółdzielczym w Skórczu przeznaczonego na finansowanie nakładów związanych z zakupem gruntu przy ul. Kampinoskiej w Gdańsku.
- d) W dniu 24.08.2023r. kredytu nr 10/068/22/Z/OB w mBank SA w Warszawie przeznaczonego na realizację projektu deweloperskiego Leszczynowy Park (budynek 2 i 4) przy ul. Leszczynowej w Gdańsku.
- e) W dniu 15.12.2023r. kredytu nr KG\21000197 W Banku Spółdzielczym w Tczewie przeznaczonego na refinansowanie nakładów związanych z zakupem gruntu przy ul. Ptasiej w Gdańsku

#### **W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Spółka zawarła następujące umowy o prowadzenie mieszkaniowych rachunków powierniczych**

Spółka w 2023 roku podpisała z Bankiem mBank S.A. w Gdańsku następujące umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:

- a) w dniu 23.05.2023r. umowę OMRP dla inwestycji Nowe Południe w Gdańsku budynek nr 1-2,
- b) w dniu 05.07.2023r. umowę OMRP dla inwestycji Polana Kampiroska budynki od E do G
- c) w dniu 05.07.2023r. umowę OMRP dla inwestycji Polana Kampiroska budynki od A do D
- d) w dniu 24.08.2023r. umowę OMRP dla inwestycji Leszczynowy Park budynek nr 5
- e) w dniu 11.12.2023r. umowę OMRP dla inwestycji Nowe Południe budynek nr 3
- f) w dniu 14.12.2023r. umowę OMRP dla inwestycji Urzeka budynek nr 4

### **W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Spółka uzyskała następujące pozwolenia na budowę**

- a) w dniu 09.03.2023r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6740.28-3.2023.IG.14546 dotyczące budynków mieszkalnych oznaczonych numerami od 1 do 7 wraz z pełną infrastrukturą na działkach nr 137/7, 137/1, 138/13 i 120/29 obręb 094 przy ul. Starogardzkiej, ul. Borkowskiej i Kazimierza Wielkiego w Gdańsku,
- b) w dniu 26.05.2023 r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6740.146-4.2023.IG.67905 dotyczące budynku mieszkalnego wraz z pełną infrastrukturą na działce 666 obręb 055 przy ul. Mariana Smoluchowskiego 1/3 w Gdańsku,
- c) w dniu 19.07.2023 r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6740.510-3.2023.IG.195274 dotyczące budynków mieszkalnych oznaczonych numerami od 4 do 15 wraz z pełną infrastrukturą na działkach nr 232/15, 280, 281, 279 i 232/17 obręb 048 przy ul. Konrada Guderskiego / Władysława Czerwińskiego w Gdańsku,

### **W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Spółka zawarła następujące umowy dotyczące badania sprawozdania finansowego**

W 2023 roku spółka Domesta nie zawarła nowej umowy dotyczącej badania sprawozdania finansowego. Na dzień bilansowy obowiązywała umowa zawarta w dniu 05.08.2021 r. z MOORE Polska Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 4326 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.

### **W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Spółka zawarła następujące umowy ubezpieczeniowe:**

- a) W dniu 06.03.2023r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną nr G/GDYK/232244 ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano – montażowych,
- b) W dniu 14.03.2023r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600029251 ubezpieczenia OC z tytułu działalności gospodarczej oraz użytkowania mienia,
- c) W dniu 14.03.2023r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600029252 ubezpieczenia maszyn i urządzeń budowlanych.
- d) W dniu 14.03.2023r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600029253 ubezpieczenia sprzętu elektronicznego.
- e) W dniu 14.03.2023r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600029254 ubezpieczenia mienia i utraty zysku brutto.

### **Inne istotne zdarzenia w trakcie roku bilansowego**

- a) W dniu 12.01.2023r. została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym zmiana w Zarządzie spółki Domesta zgodnie z uchwałą z dnia 20.12.2022r. Rady Nadzorczej spółki Domesta powołująca z dniem 01.01.2023 r. na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Domesta sp. z o. o. Pana Marcina Niklasa.
- b) W dniu 7 lipca 2023r Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy KRS na mocy uchwał z dnia 2 czerwca 2023 roku ujawnił w KRS informację o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki Domesta sp. z o.o. Zgodnie z treścią uchwał nr 13 i 14 z dnia 2 czerwca 2023r Zgromadzenie Wspólników Domesta spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku podwyższyło kapitał zakładowy Domesta spółka z o.o. z kwoty 300.800,00 zł o kwotę 2.771.200,00 zł do kwoty 3.072.000,00 zł. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału - kapitał zakładowy spółki DOMESTA wynosi 3.072.000,00 zł i dzieli się na 384 równe i niepodzielne udziały o wartości nominalnej po 8.000 złotych każdy udział.
- c) W dniu 14.08.2023r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 860/2023 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii A spółki Domesta sp. z o. o.
- d) W dniu 09.11.2023r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 1217/2023 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii B spółki Domesta sp. z o. o.

### **Inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym**

- a) W dniu 08.01.2024r. spółka Domesta na mocy aktu notarialnego Rep. A 193/2024 dokonała zakupu gruntu działek 138/1 oraz 138/2 w Gdańsku Klukowo o łącznej powierzchni 40 900 m<sup>2</sup> za cenę 12 800 000,00 zł.
- b) W dniu 04.03.2024r. Domesta zawarła 3 umowy leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup 3 samochodów osobowych Skoda Kamiq, nr umowy leasingowej 6706907-1224-06196; 6706907-1224-06198; 6706907-1224-06200.
- c) W dniu 18.03.2024r. Domesta dokonała całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu odnawialnego w rachunku kredytowym nr U0003441427200 w Alior Bank SA przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

## 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 sprzedaży 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 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.

### Ryzyko zmian stóp procentowych

Spółka jest narażona na ryzyko zmiany stóp procentowych z tytułu finansowania podstawowej działalności poprzez krótkoterminowe oraz długoterminowe kredyty bankowe oparte o zmienną stopę procentową. Wybuch wojny na Ukrainie i związana z nią konieczność zmiany rynków surowców energetycznych przez państwa wspólnoty europejskiej, rekordowy wzrost cen materiałów i usług wpłynęły bezpośrednio na wzrost stóp procentowych w Polsce w roku 2022. Istotne zmiany w wartościach stóp procentowych negatywnie przełożyły się na wzrost kosztów finansowych prowadzonej przez Spółkę działalności. Pomimo istotnego wzrostu oprocentowania posiadanych przez Spółkę kredytów i pożyczek Domesta zachowała pełną zdolność do spłaty zaciągniętych zobowiązań.

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.

### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe, które może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki Domesta związane jest z tempem rotacji należności oraz prawdopodobieństwem ich ściągania. 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**

Zasoby 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.

Czynnikami 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 wzmocnienie 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 zdolnością kredytową nabywców lokali**

Spółka Domesta prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Spółki, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Rada Polityki Pieniężnej w trakcie roku 2022 kilkakrotnie podejmowała decyzję o zwiększeniu poziomu stóp procentowych, które w konsekwencji wpłynęły na bardziej restrykcyjne podejście sektora bankowego do oceny zdolności kredytowej nabywców lokali mieszkalnych, powodując spadek popytu na nowe mieszkania.

Zważywszy na w/w niekorzystne czynniki otoczenia działalności spółki należy podkreślić, że Domesta dzięki podjętym działaniom mającym na celu wzmocnienie działu marketingu spółki oraz dostosowania oferty sprzedażowej do panujących warunków rynkowych osiągnęła w 2022 roku zadowalające wyniki sprzedażowe.

Podjęte działania wpłynęły na wzmożone zainteresowanie ofertą spółki wśród klientów poszukujących atrakcyjnych nieruchomości w celach inwestycyjnych oraz mieszkaniowych, również wśród tych Klientów, którzy pomimo wysokich stóp procentowych ubiegali się o kredyt hipoteczny.

### **Ryzyko związane ze skutkami gospodarczymi konfliktu zbrojnego na Ukrainie**

24 lutego 2022 roku Rosja 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. droższe 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.



### Podpisy członków Zarządu

A blue ink signature of Przemysław Maraszek.

**Przemysław Maraszek**  
Prezes Zarządu

A blue ink signature of Marcin Niklas.

**Marcin Niklas**  
Wiceprezes Zarządu







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

**inpro**

Grupa Kapitałowa