

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

za okres sześciu miesięcy zakończony

30 czerwca 2024 roku

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

3. Stan aktywów i pasywów na 30.06.2024 r. 08

4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na 30.06.2024 r. 08

5. Podstawowe wskaźniki finansowe 11

Inwestycje realizowane w pierwszym półroczu roku 2024 13

1. Realizacje oddane do użytku w pierwszym półroczu roku 2024 13

2. Inwestycje w trakcie realizacji na 30.06.2024 r. 14

Perspektywy rozwoju 15

Pozostałe informacje 17

Czynniki ryzyka finansowego 21

Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną 22

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 24.05.2024 r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzony przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep A nr 1984/2024).

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 3 136 000,00 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 pierwszym półroczu roku 2024 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 57,14% udziałów spółki Domesta. Pozostałe udziały należą do członków Rady Nadzorczej oraz członka Zarządu spółki.

Struktura udziałów w kapitale spółki Domesta na dzień 30.06.2024 r.

Imię i nazwisko / nazwa	Udział w kapitale (PLN)	Liczba udziałów	%	Rodzaj powiązania
INPRO S.A.	179 200	224	57,14	właścicielskie / kapitałowe
Jerzy Znaniecki	576 000	72	18,37	właścicielskie / kapitałowe
Jerzy Pawelski	448 000	56	14,29	właścicielskie / kapitałowe
Zygmunt Mulewski	192 000	24	6,12	właścicielskie / kapitałowe
Przemysław Maraszek	128 000	16	4,08	właścicielskie/ kapitałowe
	3 136 000,00	392	100	

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	57,14
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 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)

	30.06.2024	30.06.2023
Przychody netto ze sprzedaży	22 468	62 748
Koszty działalności operacyjnej	55 987	50 860
Wynik na sprzedaży	811	13 844
Zysk z działalności operacyjnej	660	13 816
Zysk brutto	- 922	10 947
Zysk netto	- 845	8 786

W pierwszym półroczu 2024 roku Domesta osiągnęła 22 468 010,66 zł przychodów ze sprzedaży, 660 483,17 zł zysku operacyjnego oraz odnotowała stratę netto na poziomie 844 912,57 zł.

Spadek przychodów oraz starta netto w wynikach finansowych spółki na 30.06.2024r. w porównaniu do wyników finansowych z analogicznego okresu roku poprzedniego jest wynikiem przekazania mniejszej ilości mieszkań nabywcom, co spowodowane było w głównej mierze oddaniem do użytkowania przez spółkę Domesta w pierwszym półroczu 2024 roku zgodnie z harmonogramem jednego budynku mieszkalnego - inwestycji Leszczynowy Park budynek nr 4 (28 lokali).

Zaistniała sytuacja nie została spowodowana opóźnieniami w realizacji prowadzonych obecnie inwestycji lub pogorszeniem się standingu finansowego spółki a jedynie konsekwencją wynikającą z decyzji Zarządu podejmowanych w okresie po wybuch wojny na Ukrainie, gdy niepewność sytuacji politycznej i gospodarczej wpływała na decyzje spółki o przesunięciu planowanych inwestycji w czasie.

W rezultacie spółka Domesta odda do użytkowania i przekaze lokale mieszkalne nabywcom w większości w drugiej połowie roku 2024r. Wszystkie inwestycje obecnie prowadzone, które spółka planuje oddać do użytkowania w drugiej połowie 2024 roku są na bardzo zaawansowanym poziomie realizacji procesu budowy, tym samym Zarząd spółki nie widzi zagrożenia dla przekazania planowanej liczby lokali mieszkalnych nabywcom oraz osiągnięcia zamierzonych wyników finansowych w całym 2024 roku. Wśród inwestycji, które spółka odda do użytkowania w drugiej połowie roku 2024 są m.in. inwestycja Urzeka budynek nr 3 (40 lokali); inwestycja Nowe Południe budynek 1 -2 (84 lokale); inwestycja Leszczynowy Park budynek nr 5 (36 lokali); Inwestycja Polana Kampinoska budynek E, F, G (47 lokali).

W pierwszym półroczu 2024 roku spółka Domesta rozpoznała w wyniku finansowym 37 lokali, głównie z dwóch inwestycji mieszkaniowych, tj. Osiedle Leszczynowy Park w Gdańsku budynek nr 4 (28 lokali) oraz inwestycji Urzeka budynek nr 1 i 2 w Gdańsku Jasień (9 lokali). Na 30.06.2024 r. Spółka nie posiadała gotowych lokali, które nie zostały rozpoznane w wyniku finansowym pierwszego półrocza roku 2024.

Spółka w trakcie pierwszego półrocza 2024 roku wprowadziła do oferty sprzedaży kolejne etapy realizowanych wcześniej inwestycji mieszkaniowych tj. Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy budynek nr 4; Polana Kampinoska w Gdańsku Ujeścisko budynki nr A i B; Leszczynowy Park w Gdańsku Jasień budynek nr 6 oraz Urzeka w Gdańsku Jasień budynek nr 5. Łącznie oferta sprzedażowa spółki zwiększyła się o 153 mieszkania oraz 10 lokali usługowych.

Przed sprzedaż netto spółki Domesta w IH2024 liczona jako liczba zawartych umów przedwstępnych sprzedaży netto, tj. po uwzględnieniu rezygnacji z umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów dotyczących lokali usługowych wyniosła 131 umów netto, co w porównaniu do 105 umów z analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi wzrost o 26%. W ofercie sprzedaży na koniec okresu sprawozdawczego znajdowały się 254 lokale w budowie.

Spółka na datę bilansową posiadała 99% zakontraktowanych lokali (232 z 235) umową rezerwacyjną lub umową deweloperską z inwestycji w budowie, które zamierza przekazać do użytkowania i rozpoznać w wyniku finansowym drugiego półrocza roku 2024. Największy udział w kosztach operacyjnych spółki miały usługi obce, które stanowiły 54%, zużycie materiałów i energii 21% oraz wynagrodzenia 14%.

Koszty sprzedaży wzrosły o 22% w odniesieniu do pierwszego półrocza 2023 roku, na co bezpośredni wpływ miały przede wszystkim nakłady związane ze wzmocnieniem kampanii marketingowej spółki oraz koszty związane z utrzymaniem biur sprzedaży przy obecnie prowadzonych inwestycjach.



2. Stan aktywów i pasywów na 30.06.2024 r. (tys. zł)

	30.06.2024	30.06.2023
AKTYWA		
Aktywa trwałe	47 124	49 467
Aktywa obrotowe	201 947	149 169
AKTYWA RAZEM	249 071	198 636
PASywa		
Kapitał własny	70 712	70 044
Zobowiązania długoterminowe	43 400	29 745
Rezerwy	9 693	16 608
Zobowiązania krótkoterminowe	125 266	82 238
Rozliczenia międzyokresowe	0	0
PASYWA RAZEM	249 071	198 636

3. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na 30.06.2024 r. (tys. zł)

	30.06.2024	30.06.2023	Dynamika zmian	Struktura
AKTYWA				
Aktywa trwałe	47 124	49 467	- 4,74 %	18,92 %
Aktywa obrotowe	201 947	149 169	35,38 %	81,08 %
AKTYWA RAZEM	249 071	198 636	25,39 %	100,00 %
PASywa				
Kapitał własny	70 712	70 044	0,95 %	28,39 %
Zobowiązania długoterminowe	43 400	29 745	45,91 %	17,43 %
Rezerwy	9 693	16 608	- 41,64 %	3,89 %
Zobowiązania krótkoterminowe	125 266	82 238	52,32 %	50,29 %
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	-	-
PASYWA RAZEM	249 071	198 636	25,39 %	100,00 %

Na koniec okresu sprawozdawczego suma bilansowa wyniosła 249 071 063,69 zł i zwiększyła się względem IH2023 r. o 50 435 390,74 zł (25,39%).

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują przede wszystkim budynki i grunty o wartości bilansowej na koniec okresu sprawozdawczego wynoszącej 36 149 057,02 zł, maszyny i urządzenia 2 653 432,37 zł, środki transportu 946 835,32 zł oraz inne środki trwałe o wartości bilansowej na poziomie 588 086,72 zł.

Aktywa obrotowe stanowią 81% ogólnej wartości sumy aktywów a ich wartość zwiększyła się względem wyników spółki na 30.06.2023r. o kwotę 52 777 705,18 zł. W strukturze aktywów obrotowych spółki uwidacznia się dominacja pozycja zapasów (grunty wraz z nakładami na budowę realizowanych projektów) w wysokości 179 160 737,31 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 okresu sprawozdawczego wynosiła 91 800 663,45 zł (wzrost o 11 180 752,24 zł w porównaniu z wynikami Spółki z końca IH2023).

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego istotnie zwiększyła wartość półproduktów i produktów w toku, która na dzień 30.06.2024r. wyniosła 86 017 111,68 zł (wzrost o 46 875 352,27 zł w porównaniu z wynikami spółki z 30.06.2023r.) Wartość tej pozycji bilansowej jest efektem ciągłego wzmocniania skali działalności spółki, a ponoszone nakłady budowlane w IH2024r. miały swoje odzwierciedlenie w realizacji kolejnych budynków mieszkalnych w ramach inwestycji tj. Leszczynowy Park w Gdańsku Jasień, Urzeka w Gdańsku Jasień, Polana Kampinoska w Gdańsku Ujeścisko, Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy czy Remedium w Gdańsku Aniołki.

Na dzień 30.06.2024r. Spółka nie posiadała produktów gotowych rozumianych jako mieszkania ukończone, które na dzień bilansowy nie zostały sprzedane. Domesta w IH2024 przekazała nabywcom zgodnie z planowanym harmonogramem wszystkie sprzedane lokale z budynków oddanych do użytkowania.

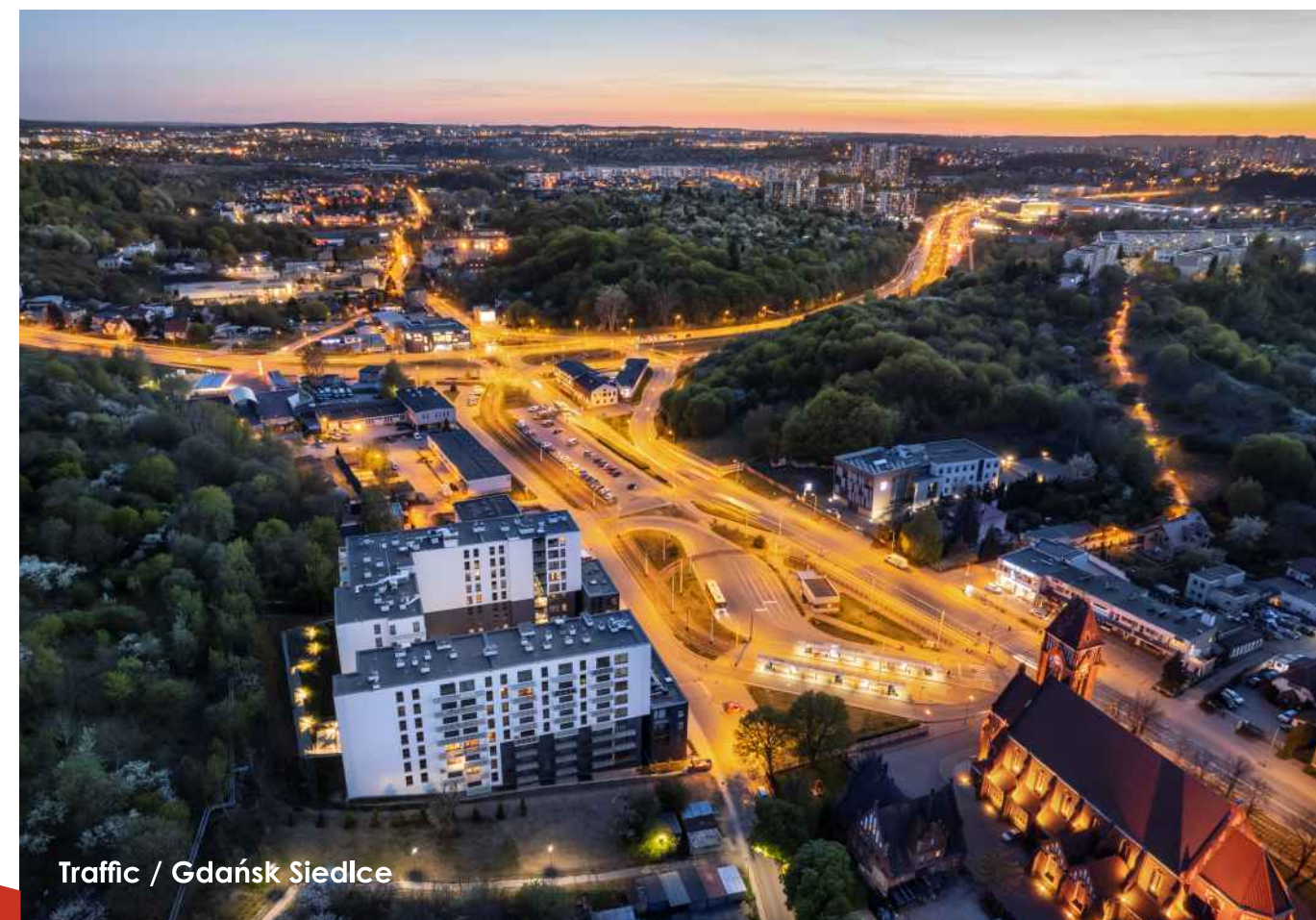
Wartość inwestycji krótkoterminowych (środki pieniężne) wynosiła na koniec okresu sprawozdawczego 21 583 033,06 zł. W ramach ww. pozycji bilansowej należności z tytułu środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych na dzień bilansowy wyniosły 8 294 359,37 zł.

W strukturze pasywów na 30.06.2024r. kapitał własny spółki wyniósł 70 711 530,63 zł i stanowił 28% sumy bilansowej. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania w stosunku do wyników Emitenta za IH2023r. zwiększyła się o kwotę 49 768 143,44 zł i miała 72 % udział w sumie bilansowej pierwszego półrocza roku 2024.

Na tak istotny wzrost wartości zobowiązań największy wpływ miała wielkość otrzymanych zaliczek na dostawy i usługi (zobowiązania krótkoterminowe), które na dzień bilansowy wyniosły 82 079 539,82 zł a względem wyników finansowych spółki z 30.06.2023r. zwiększyły się o kwotę 57 631 134,44 zł. Wzrost tej pozycji bilansowej spowodowany jest skutecznym zawiązywaniem przez Domestę nowych umów deweloperskich na lokale mieszkalne (164 umowy w IH2024r.) oraz utrzymywaniem wysokiej liczby lokali mieszkalnych i miejsc parkingowych w ofercie sprzedaży.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie bilansowym wyniosła 9 595 031,00 zł i zmniejszyła się względem analogicznego okresu roku poprzedniego o wartość 6 907 194,00 zł.

Kapitał własny w 150% pokrywa wartość majątku trwałego spółki, a o trwałości struktury finansowania świadczy solidny poziom kapitału stałego (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe), który stanowi 46% sumy bilansowej.



Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki rentowności		30.06.2024	30.06.2023
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	-3,76 %	14,00 %
Rentowność sprzedaży brutto	zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	-4,11 %	17,45 %
Marża na sprzedaży	zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	3,61 %	22,06 %
Marża EBIT	zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	2,94 %	22,02 %
Rentowność majątku aktywów (ROA)	zysk netto / aktywa ogółem	-0,34 %	4,42 %
Rentowność kapitału własnego (ROE)	zysk netto / kapitał własny	-1,19 %	12,54 %

Wskaźniki płynności		30.06.2024	30.06.2023
Płynności bieżący	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,61	1,81
Płynności szybki	Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,18	0,19

Wskaźniki zadłużenia		30.06.2024	30.06.2023
Wskaźnik ogólny zadłużenia	Zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych / aktywa ogółem	0,72	0,65
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Dług netto (suma zobowiązań finansowych pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki zgromadzone na rachunkach powierniczych) / kapitał własny	0,53	0,79



Robinia / Gdańsk Chelm

Inwestycje realizowane w pierwszym półroczu 2024 r.

1. Realizacje oddane do użytku w pierwszym półroczu 2024 r.

Inwestycja	Numer budynku	PUM m ²	Liczba lokali	Data oddania do użytkowania
Leszczynowy Park	4	1549	28	02.2023



2. Inwestycje w trakcie realizacji na 30.06.2024 r.

Na dzień 30.06.2024 r. Emitent był w trakcie realizacji 5 projektów mieszkaniowych w 13 etapach o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań PUM 29,9 tys. m² i liczbie lokali wynoszącej 569.

Inwestycja	Numer budynku	PUM m ²	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Urzeka	3	2841	40	10.2022	10.2024
Urzeka	4	2645	55	12.2023	05.2025
Urzeka	5	2252	45	04.2024	03.2026
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
Nowe Południe	4	3486	64	05.2024	01.2026
Leszczynowy Park	5	2033	36	07.2023	11.2024
Leszczynowy Park	6	1984	36	01.2024	07.2025
Polana Kampinowska	E,F,G	2353	47	07.2023	11.2024
Polana Kampinowska	C,D	1567	31	11.2023	04.2025
Polana Kampinowska	A,B	692	8	04.2023	05.2025
Remedium	1	3464	65	09.2023	08.2025

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 6 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 przekaze do użytkowania w drugim półroczu 2024 roku 207 mieszkań w budowie o łącznej powierzchni PUM 10,9 tys. m².

Perspektywy rozwoju

W drugim półroczu 2024 roku Spółka Domesta będzie kontynuowała dotychczasowy rodzaj poprowadzonej 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 i IH2024, przygotowując jednocześnie wprowadzenie kolejnych nowych inwestycji, które wzbogacą ofertę sprzedażową w drugim półroczu 2024 roku.

Wśród projektów mieszkaniowych planowanych w kolejnych 6 miesiącach 2024 roku znajduje się m.in. kontynuacja Osiedla Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy budynek nr 5 oraz nowa inwestycja #NaSwoim 2 w Gdańsku Chełm. Spółka prognozuje, że w IIH2024r. wprowadzi do oferty sprzedaży 80 nowych lokali o łącznej powierzchni PUM ponad 4,5 tys. m².



Inwestycje planowane w drugim półroczu 2023 roku

Inwestycja	Numer budynku	PUM m ²	Liczba lokali	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Nowe Południe	5	1781	30	11.2024	03.2026
#NaSwoim 2	1	2740	50	11.2024	06.2026





Pozostałe informacje

W okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. spółka zaciągnęła następujące zobowiązania finansowe:

1. Umowy kredytowe

- a) W dniu 23 maja 2024 roku spółka podpisała z Alior Bank SA aneks nr 6 do Umowy Kredytowej nr U0003334894698 o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 21 grudnia 2018 roku w kwocie 5 000 000,00 zł. Kredyt został zabezpieczony hipoteką na nieruchomości w Gdańsku przy ul. Cementowej KW nr GD1G/00072944/7 oraz Gwarancyjną de minimis w kwocie 1 800 000,00 zł. Dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 22 maja 2026 roku.

2. Umowy leasingowe

- a) W dniu 04.03.2024r. 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 Kodiaq, nr umów leasingowych 6706907-1224-06196; 6706907-1224-06198; 6706907-1224-06200.

W okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. Spółka spłaciła następujące zobowiązania finansowe

- a) W dniu 18.03.2024r. Domesta dokonała całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu odnawialnego w rachunku kredytowym udzielonego przez Alior Bank SA w kwocie 15 000 000,00 zł nr umowy kredytowej U0003441427200 z dnia 22.06.2020r. przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności.

W okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. Spółka zawarła następujące umowy o prowadzenie mieszkaniowych rachunków powierniczych

Spółka w pierwszej połowie roku 2024r. podpisała z Bankiem mBank S.A. w Gdańsku następujące umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:

- a) w dniu 26.01.2024r. umowę OMRP dla inwestycji Leszczynowy Park w Gdańsku budynek nr 6,
b) w dniu 23.04.2024r. umowę OMRP dla inwestycji Urzeka w Gdańsku budynek nr 5,
c) w dniu 17.05.2024r. umowę OMRP dla inwestycji Nowe Południe w Gdańsku budynek nr 4,

W okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. Spółka zawarła następujące umowy dotyczące badania sprawozdania finansowego

W dniu 29.01.2024r. Domesta zawarła umowę nr 7/G/2024/B/W o badanie sprawozdań finansowych z MOORE Polska Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 4326 o przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za okres sprawozdawczy od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. oraz od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

W okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. Spółka zawarła następujące umowy ubezpieczeniowe:

- a) W dniu 12.03.2024r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną nr G/GDYK/248380 ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano – montażowych,
- b) W dniu 12.03.2024r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600062023 ubezpieczenia OC z tytułu działalności gospodarczej oraz użytkowania mienia,
- c) W dniu 12.03.2024r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600062025 ubezpieczenia maszyn i urządzeń budowlanych.
- d) W dniu 12.03.2024r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600062024 ubezpieczenia sprzętu elektronicznego.

- e) W dniu 12.03.2024r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600062026 ubezpieczenia mienia i utraty zysku brutto.

Inne istotne zdarzenia w trakcie roku bilansowego

- a) W dniu 08.01.2024r. spółka Domesta na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 193/2024 dokonała zakupu gruntu działek 138/1 oraz 138/2 w Gdańsku Klukowo o łącznej powierzchni 40 900 m² za cenę 12 800 000,00 zł.
- b) W dniu 12 czerwca 2024r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy KRS na mocy uchwał z dnia 24 maja 2024 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 24 maja 2024r. Zgromadzenie Wspólników Domesta spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku podwyższyło kapitał zakładowy Domesta spółka z o.o. z kwoty 3 072 000,00 zł o kwotę 64 000,00 zł do kwoty 3 136 000,00 zł. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału - kapitał zakładowy spółki Domesta wynosi 3 136 000,00 zł i dzieli się na 392 równe i niepodzielne udziały o wartości nominalnej po 8.000 złotych każdy udział.



Leszczynowy Park / Gdańsk Jasień



Inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym

- a) W dniu 12.07.2024r. spółka Domesta zawarła z Bankiem Rumia Spółdzielczym oraz Kaszubskim Bankiem Spółdzielczym umowę o kredyt inwestycyjny na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 316/KI/2024/KS na kwotę 11 850 000,00 zł. Kredyt przeznaczony został na finansowanie oraz refinansowanie nakładów związanych z zakupem gruntu działek 137/1; 137/2 oraz 138/1; 138/2 w Gdańsku Klukowo.
- b) W dniu 17.07.2024r. spółka Domesta dokonała całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu inwestycyjnego na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 242/KI/2022/CBB z dnia 11.07.2022r w Banku Rumia Spółdzielczym.
- c) W dniu 24.07.2024r. spółka Domesta na mocy aktu notarialnego Rep A nr 8198/2024 dokonała zakupu gruntu działek 137/1 i 137/2 w Gdańsku Klukowo o łącznej powierzchni 10 554 m² za cenę 3 000 000,00 zł

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 Domesta skutecznie ogranicza powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi 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 kredytów obrotowych.

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 również w Polsce. Istotne zmiany w wartościach stóp procentowych negatywnie przekładały się na kosztów finansowych prowadzonej przez Spółkę działalności również w IH2024r. Pomimo utrzymania się wysokiej wartości 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 ściągальności. 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 Emitenta dzięki wieloletniemu doświadczeniu wypracował umiejętność skutecznego nabywania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, co potwierdzają transakcje zakupowe spółki w ostatnich latach. Domesta powiększyła w IH2024 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 wzmacnianie 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.

Zwarzywszy 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 pierwszym półroczu 2024 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.



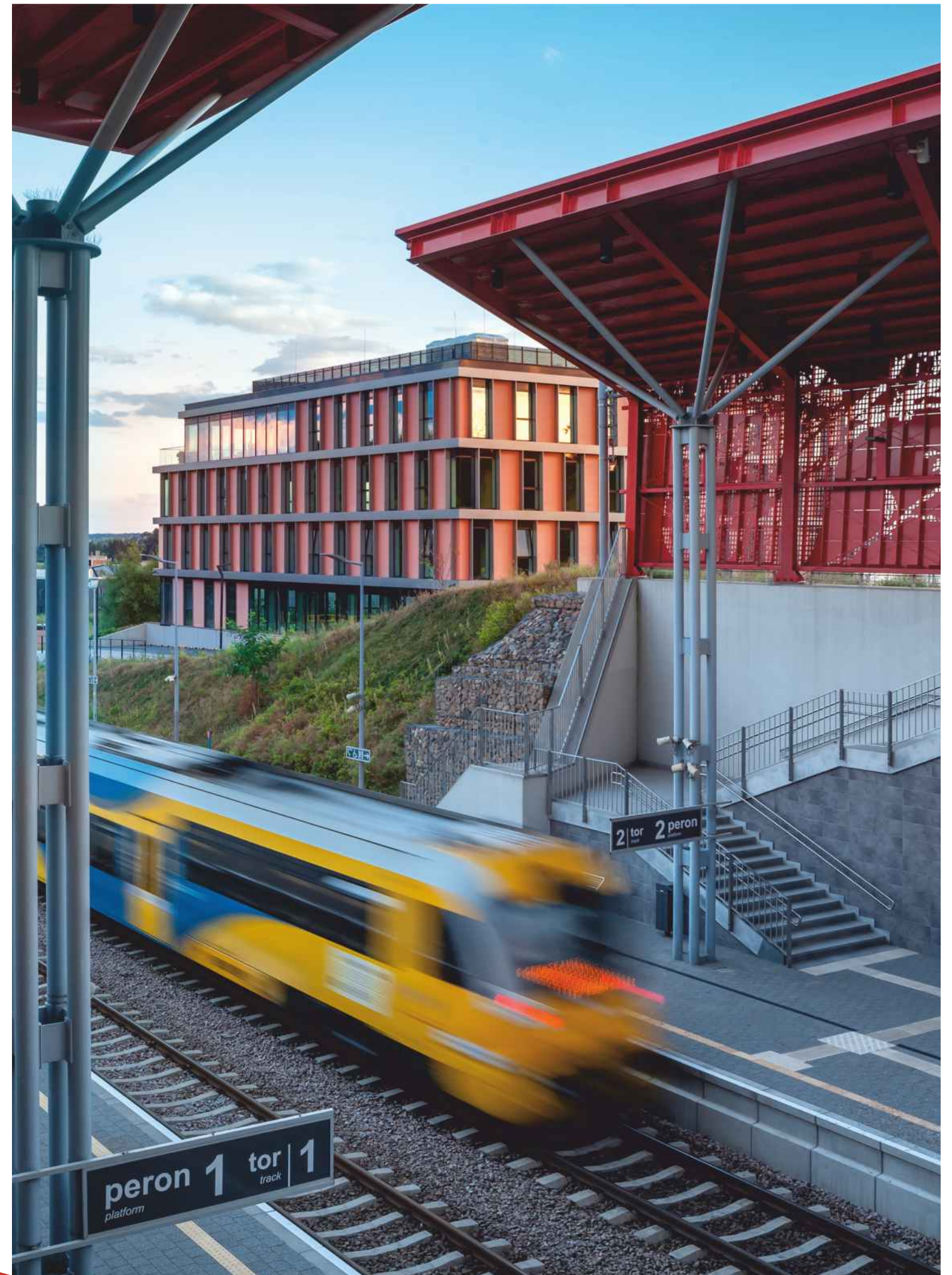
Podpisy członków Zarządu

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
www.facebook.com/deweloperdomesta
www.domesta.com.pl



Grupa Kapitałowa