

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 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 zysku i strat..... 06

3. Stan aktywów i pasywów na 30.06.2026 r. 08

4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na 30.06.2026 r. 08

5. Podstawowe wskaźniki finansowe 11

Inwestycje realizowane w pierwszym półroczu roku 202613

1. Realizacje oddane do użytku w pierwszym półroczu roku 202613

2. Inwestycje w trakcie realizacji na 30.06.2026 r.14

Perspektywy rozwoju15

Pozostałe informacje17

Czynniki ryzyka finansowego 22

Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną 23

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 22.05.2026 r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzony przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep A nr 2169/2026).

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 3 400 000,00 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 34 lata działalności Domesta oddała do użytku na rynku pierwotnym ponad 3,8 tysiąca mieszkań w blisko 150 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 2026 pełniła Rada Nadzorcza w składzie:

Zbigniew Lewiński Przewodniczący Rady Nadzorczej
Krzysztof Maraszek Członek Rady Nadzorczej
Jerzy Pawelski 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 63,76% udziałów spółki Domesta. Pozostałe udziały należą do członków Rady Nadzorczej oraz członka Zarządu spółki.

Struktura udziałów w kapitale spółki Domesta na dzień 30.06.2026 r.

Imię i nazwisko / nazwa	Udział w kapitale (PLN)	Liczba udziałów	%	Rodzaj powiązania
INPRO S.A.	2 168 000	271	63,76	właścicielskie / kapitałowe
Jerzy Pawelski	448 000	56	13,18	właścicielskie / kapitałowe
Zygmunt Mulewski	240 000	30	7,06	właścicielskie / kapitałowe
Przemysław Maraszek	544 000	68	16,00	właścicielskie / kapitałowe
	3 400 000	425	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	63,76
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)

	30.06.2026	30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży	45 322	67 305
Koszty sprzedanych produktów	25 565	40 981
Wynik na sprzedaży	6 213	18 635
Zysk z działalności operacyjnej	6 155	18 529
Zysk brutto	4 651	17 273
Zysk netto	3 686	13 901

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

	30.06.2026	30.06.2025	Dynamika zmian	Udział w przychodach
Przychody netto ze sprzedaży	45 322	67 305	-32,66%	100%
Koszty sprzedanych produktów	25 565	40 981	-37,62%	56,41%
Zysk ze sprzedaży	6 213	18 635	-66,66%	13,71%
Zysk z działalności operacyjnej	6 155	18 529	-66,78%	13,58%
Zysk brutto	4 651	17 273	-73,07%	10,26%
Zysk netto	3 686	13 901	-73,48%	8,13%

W pierwszym półroczu 2026 roku Domesta osiągnęła 45 321 883,79 zł przychodów ze sprzedaży, mniej o 21 983 081,12 zł niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, wypracowując 6 154 537,99 zł zysku operacyjnego oraz 3 685 686,02 zł zysku netto.

Niższy poziom przychodów oraz wyniku finansowego w pierwszym półroczu 2026 roku nie jest wynikiem pogorszenia sytuacji operacyjnej ani perspektyw działalności Spółki, lecz przede wszystkim wynika ze specyfiki działalności deweloperskiej oraz harmonogramu realizacji poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich. W 2026 roku zdecydowana większość lokali realizowanych w ramach aktualnie prowadzonych inwestycji będzie oddawana do użytkowania oraz przekazywana nabywcom w drugim półroczu 2026 roku. W konsekwencji związane z tym przychody ze sprzedaży oraz wynik na realizowanych projektach zostaną w przeważającej części rozpoznane w drugiej połowie bieżącego roku.

W pierwszych dwóch kwartałach 2026 roku spółka Domesta rozpoznała w wyniku finansowym

74 lokale, głównie z dwóch inwestycji mieszkaniowych tj. Osiedle Nowe Południe w Gdańsku budynek nr 4 i 5 oraz inwestycji Remedium. Na 30.06.2026 r. Spółka posiadała 38 gotowych lokali, które nie zostały rozpoznane w wyniku finansowym.

Spółka w trakcie pierwszego półrocza 2026 roku wprowadziła do oferty sprzedaży kolejne etapy realizowanych wcześniej inwestycji mieszkaniowych tj. Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy budynek nr 8 i 10 oraz Urzeka w Gdańsku Jasień budynek nr 8 i 9. Łącznie oferta sprzedażowa spółki zwiększyła się o 168 mieszkań.

Przedsprzedaż netto spółki Domesta w pierwszych dwóch kwartałach roku 2026 liczona jako liczba zawartych umów przedwstępnych sprzedaży netto tj. po uwzględnieniu rezygnacji z umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów dotyczących lokali usługowych wyniosła 162 umowy netto, co w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (89 umów) stanowiło wzrost o 82%. W ofercie sprzedaży na koniec okresu sprawozdawczego znajdowało się 287 lokali.

Spółka na datę bilansową posiadała 86% zakontraktowanych lokali (umową rezerwacyjną, umową deweloperską lub przedwstępną) z inwestycji, które zamierza przekazać nabywcom protokołem odbioru i rozpoznać w wyniku finansowym roku 2026.

Dynamika kosztów w pierwszym półroczu roku 2026 była nieco wyższa od dynamiki przychodów a największy udział w kosztach operacyjnych spółki miały usługi obce, które stanowiły 44 %, wynagrodzenia 23 % oraz zużycie materiałów i energii 18 %.

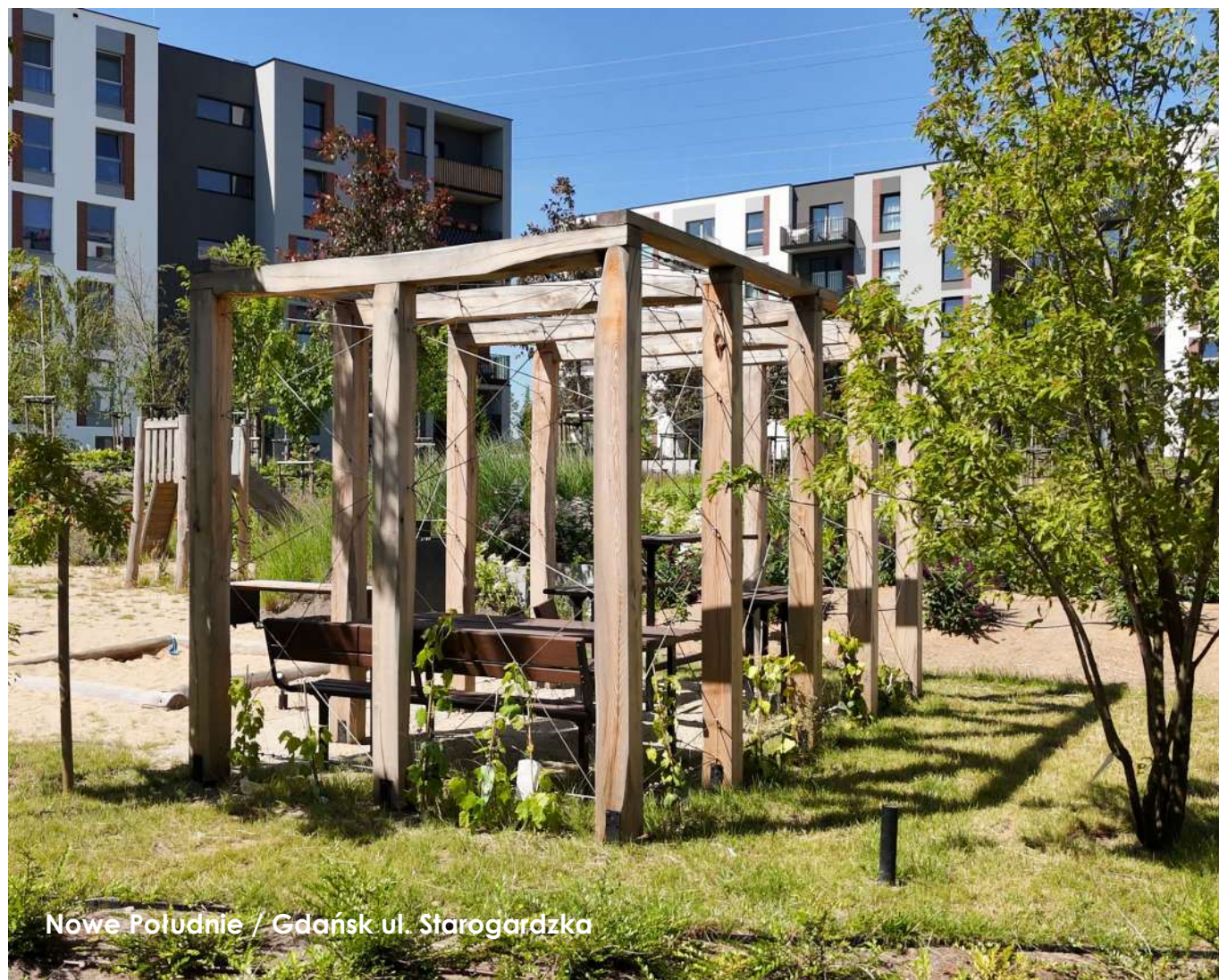


3. Stan aktywów i pasywów na 30.06.2026 r. (tys. zł)

	30.06.2026	30.06.2025
AKTYWA		
Aktywa trwałe	43 454	43 803
Aktywa obrotowe	236 129	215 211
AKTYWA RAZEM	279 582	259 014
PASYWA		
Kapitał własny	107 449	96 661
Zobowiązania długoterminowe	86 412	66 542
Rezerwy	8 439	12 117
Zobowiązania krótkoterminowe	77 282	83 694
Rozliczenia międzyokresowe	0	0
PASYWA RAZEM	279 582	259 014

4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na 30.06.2026 r. (tys. zł)

	30.06.2026	30.06.2025	Dynamika zmian	Struktura
AKTYWA				
Aktywa trwałe	43 454	43 803	-0,80 %	15,54 %
Aktywa obrotowe	236 129	215 211	9,72 %	84,46 %
AKTYWA RAZEM	279 582	259 014	7,94 %	100,00 %
PASYWA				
Kapitał własny	107 449	96 661	11,16 %	38,43 %
Zobowiązania długoterminowe	86 412	66 542	29,86 %	30,91 %
Rezerwy	8 439	12 117	-30,35 %	3,02 %
Zobowiązania krótkoterminowe	77 282	83 694	-7,66 %	27,64 %
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	-	-
PASYWA RAZEM	279 582	259 014	7,94 %	100,00 %



Na koniec okresu sprawozdawczego suma bilansowa wyniosła 279 582 406,20 zł i zwiększyła się względem IH2025r. o 20 568 364,81 zł (8%).

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują przede wszystkim budynki i grunty o wartości bilansowej na koniec okresu sprawozdawczego wynoszącej 37 195 699,91 zł, maszyny i urządzenia 1 691 489,07 zł, środki transportu 1 269 681,49 zł oraz inne środki trwałe o wartości bilansowej na poziomie 267 814,74 zł.

Aktywa obrotowe stanowią 84% ogólnej wartości sumy aktywów a ich wartość zwiększyła się względem wyników spółki na 30.06.2025r. o kwotę 20 917 999,22 zł. W strukturze aktywów obrotowych spółki uwidacznia się dominacja pozycja zapasów (grunty wraz z nakładami na budowę realizowanych projektów) w wysokości 203 174 582,00 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 85 325 353,89 zł (wzrost o 1 253 247,17 zł w porównaniu z wynikami Spółki z końca IH2025).

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego utrzymała na podobnym poziomie wartość półproduktów i produktów w toku, która na dzień 30.06.2026r. wyniosła 90 388 400,44 zł. Wartość tej pozycji bilansowej jest efektem ciągłego wzmacniania skali działalności spółki, a ponoszone nakłady budowlane w IH2026r. miały swoje odzwierciedlenie w realizacji kolejnych budynków mieszkalnych w ramach inwestycji tj. Urzeka w Gdańsku Jasień, Nowe Południe w Gdańsku Maćkowy, NaSwoim2 w Gdańsku Chełm czy inwestycji GreenLine w Gdańsku Matemblewo.

Wartość inwestycji krótkoterminowych (środki pieniężne) wzrosła względem wyników spółki na 30.06.2025r. o kwotę 6 737 823,04 zł i wyniosła na koniec okresu sprawozdawczego 30 769 129,00 zł. W ramach ww. pozycji bilansowej należności z tytułu środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych na dzień bilansowy wyniosły 20 226 289,30 zł.

W strukturze pasywów na 30.06.2026r. kapitał własny spółki wyniósł 107 448 578,89 zł i stanowił 38% sumy bilansowej. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania w stosunku do wyników Emitenta za IH2025r. zwiększyła się o kwotę 9 780 804,13 zł i miała 62 % udział w sumie bilansowej pierwszego półrocza roku 2026.

Wielkość otrzymanych zaliczek na dostawy i usługi (zobowiązania krótkoterminowe) wyniosła na dzień bilansowy 52 389 447,44 zł. Wartość tej pozycji bilansowej jest efektem skutecznego zawiązywania przez Domestę nowych umów deweloperskich na lokale mieszkalne (145 umów w IH2026r.) oraz utrzymywaniem wysokiej liczby lokali mieszkalnych i miejsc parkingowych w ofercie sprzedaży.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie bilansowym wyniosła 5 096 512,00 zł i zmniejszyła się względem analogicznego okresu roku poprzedniego o wartość 6 810 298,00 zł.

Kapitał własny w 247% pokrywa wartość majątku trwałego spółki, a o trwałości struktury finansowania świadczy solidny poziom kapitału stałego (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe), który stanowi 69% sumy bilansowej.

Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki rentowności		30.06.2026	30.06.2025
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży	8,13 %	20,65 %
Rentowność sprzedaży brutto	zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży	10,26 %	25,66 %
Marża na sprzedaży	zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży	13,70 %	39,11 %
Marża EBIT	zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży	13,57 %	27,53 %
Rentowność majątku aktywów (ROA)	zysk netto / aktywa ogółem	1,32 %	5,37 %
Rentowność kapitału własnego (ROE)	zysk netto / kapitał własny	3,43 %	14,38 %

Wskaźniki płynności		30.06.2026	30.06.2025
Płynności bieżący	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	3,06	2,57
Płynności szybki	Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,43	0,30

Wskaźniki zadłużenia		30.06.2026	30.06.2025
Wskaźnik ogólny zadłużenia	Zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych / aktywa ogółem	0,62	0,63
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	0,64	0,56

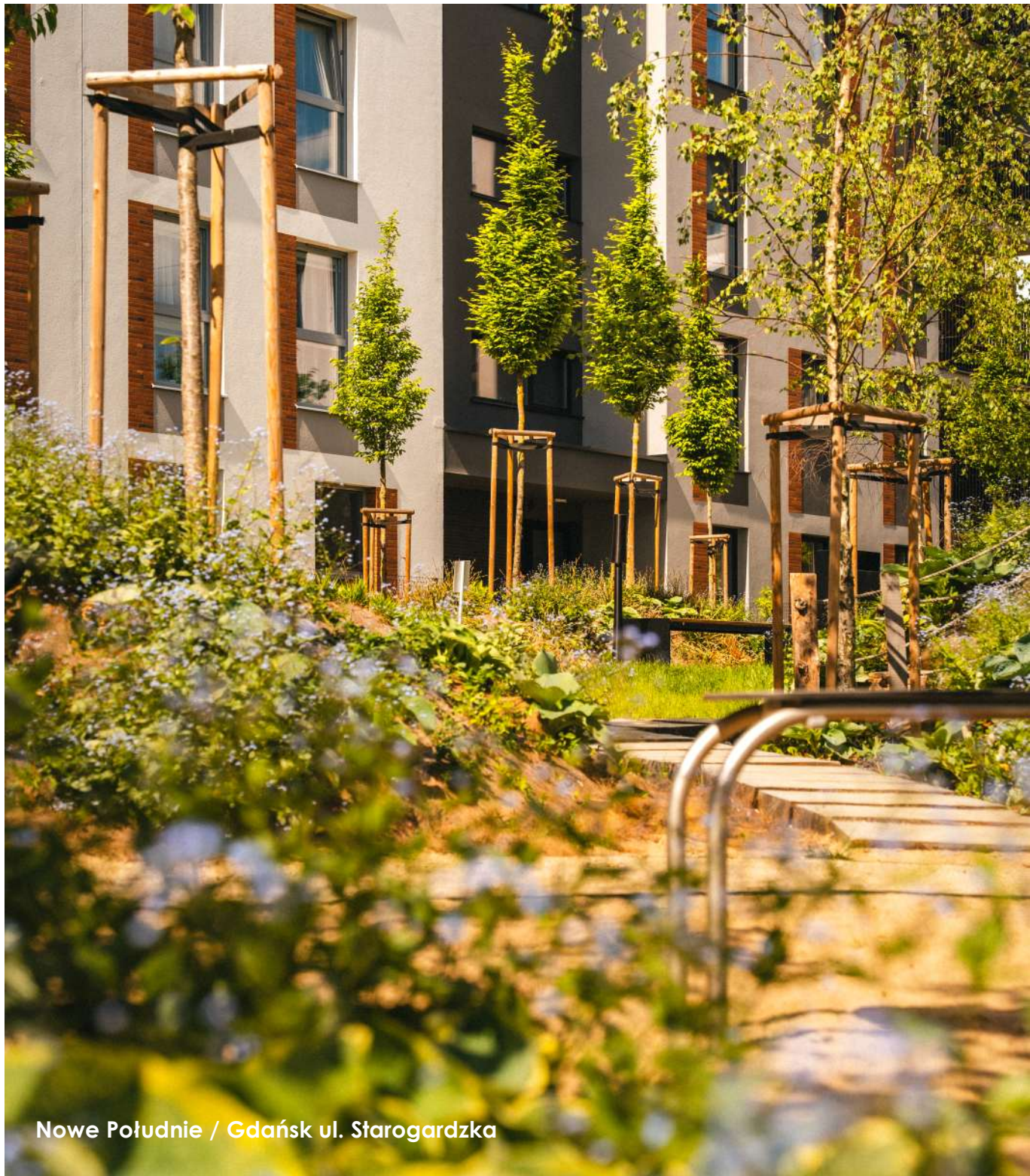


Remedium / Gdańsk Aniolki

Inwestycje realizowane w pierwszym półroczu 2026 r.

1. Realizacje oddane do użytku w pierwszym półroczu 2026 r.

Inwestycja	Numer budynku	PUM m²	Liczba lokali	Data oddania do użytkowania
Nowe Południe	5	1781	30	05.2026



2. Inwestycje w trakcie realizacji na 30.06.2026 r.

Na dzień 30.06.2026 r. Emitent był w trakcie realizacji 4 projektów mieszkaniowych w 9 etapach o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań PUM 26,3 tys. m² i liczbie lokali wynoszącej 500.

Inwestycja	Numer budynku	PUM m²	Liczba lokali	Rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
GreenLine	1	5684	118	10.2025	11.2027
Urzeka	6	2241	45	06.2025	11.2026
Urzeka	7	2241	45	06.2025	11.2026
Urzeka	8	2848	40	02.2026	09.2027
Urzeka	9	2251	45	03.2026	10.2027
Nowe Południe	8	1779	30	03.2026	09.2027
Nowe Południe	9	3518	74	07.2025	11.2026
Nowe Południe	10	2968	53	03.2026	10.2027
#NaSwoim2	1	2740	50	08.2025	12.2026



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 2026 roku 214 mieszkań i apartamentów w budowie o łącznej powierzchni PUM 10,7 tys. m².

Perspektywy rozwoju

W drugim półroczu 2026 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 2025 i IH2026, przygotowując jednocześnie wprowadzenie kolejnych nowych inwestycji, które wzbogacą ofertę sprzedażową w drugim półroczu 2026 roku.

Wśród projektów mieszkaniowych planowanych w kolejnych 6 miesiącach 2026 roku znajdują się dwie nowe inwestycje mieszkaniowe - Awionika w Gdańsku Matarni oraz 360 Przemyska w Gdańsku Ujeścisko. Spółka prognozuje, że w IH2026r. wprowadzi do oferty sprzedaży 123 nowe lokale o łącznej powierzchni PUM ponad 6,7 tys. m².



Inwestycje planowane w drugim półroczu 2025 roku

Inwestycja	Numer budynku	PUM m²	Liczba lokali	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowany termin użytkowania
Awionika	B1,C1,C2,D1A,D1B	2966	52	09.2026	07.2028
360 Przemyska	1	3699	71	10.2026	06.2028





Pozostałe informacje

W okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. spółka zaciągnęła następujące zobowiązania finansowe:

1. Umowy kredytowe

- a) W dniu 12.03.2026r. Domesta zawarła z mBank SA umowę kredytową o kredyt obrotowy w nr 10/014/26/Z/OB w kwocie 49,8 mln zł na finansowanie realizacji budowy inwestycji mieszkaniowej pod nazwą Greenline w Gdańsku Matemblewo. Zabezpieczeniem kredytu jest hipoteka na nieruchomości.
- b) W dniu 21.05.2026r. Domesta podpisała z Alior Bank SA aneks nr 7 do Umowy Kredytowej nr U0003334894698 o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 21 grudnia 2018 roku w kwocie 10 000 000,00 zł. Kredyt został zabezpieczony hipoteką na nieruchomości. Dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 20 maja 2028 roku.
- c) W dniu 21.05.2026r. Domesta podpisała z Alior Bank SA Umowę o Limit na gwarancje nr RZS2603308870A w kwocie 6 097 763,00 zł na okres do 20.09.2028r. W ramach limitu spółka może wystawiać gwarancje należytego wykonania na rzecz Gminy Miasta Gdańsk, które zabezpieczą realizację inwestycji towarzyszących na podstawie zawartego z miastem porozumienia w trybie Lex Developer. Limit na gwarancje został zabezpieczony hipoteką na nieruchomości a na dzień bilansowy spółka nie wystawiła żadnej gwarancji w ramach limitu.

2. Umowy leasingowe

W okresie od 01.01.2026r. do 30.06.2026r. Domesta nie zawarła żadnej nowej umowy leasingowej.

3. Emisja obligacji

W dniu 29 maja 2026 r. w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. dokonał się ostateczny rozrachunek Obligacji serii D. Emisja obligacji serii D doszła do skutku na następujących warunkach:

- a) Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji: od 8 maja 2026 roku 21 maja 2026 roku
- b) Data przydziału obligacji: 29 maja 2026 r.
- c) Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją: 30.000 sztuk
- d) Stopa redukcji: 68,32%
- e) Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 30.000 sztuk
- f) Cena, po jakiej instrumenty finansowe były obejmowane: 1.000 zł
- g) Wartość nominalna instrumentów finansowych: 1.000 zł
- h) Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją: 155
- i) Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 152
- j) Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu:
Emitent przydzielił 723 obligacji 4 podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu;.
- k) Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję: nie dotyczy
- l) Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów oraz metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta: Koszty emisji zostaną podane w sprawozdaniu finansowym Emitenta. 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.

W drodze rozliczenia zapisów na obligacje serii D Emitent nabył 4 587 obligacji własnych serii B o wartości nominalnej 600 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 2 752 200,00 zł.

W okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. Spółka spłaciła następujące zobowiązania finansowe

- a) w dniu 02.03.2026r. Domesta zgodnie z harmonogramem spłaciła kredyt obrotowy nr S/41/O/2023 z dnia 03.04.2023r. przyznany w kwocie 12 mln zł przez konsorcjum Banku Spółdzielczego w Skórczu oraz Banku Spółdzielczego w Pruszczu Gdańskim.
- b) w dniu 24.02.2026r. Domesta dokonała całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu obrotowego nr 160/UK03/500017/25 w kwocie 3 444 016,26 zł udzielonego przez SGB Bank SA na finansowanie podatku VAT od zakupu gruntu działki nr 530/6 w Gdańsku przy ul. Płockiej 2A i 2B dla której prowadzona jest KW nr GD1G/00355055/6.
- c) w dniu 15.06.2026r. Domesta dokonała całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu obrotowego nr S/135/O/2024 w kwocie 3 220 000,00 zł udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Skórczu na refinansowanie nakładów związanych z zakupem gruntu obejmującego działki nr 38 oraz 34/6 w Gdańsku przy ul. Rakoczego dla której prowadzona jest KW nr GD1G/00370830/4.
- d) w dniu 19.06.2026r. Domesta dokonała przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nieumorzonych ani niepozostających własnością spółki obligacji serii B (kod ISIN: PLDMEST00019) na żądanie Emitenta. Domesta dokonując wykupu zapłaciła za każdą obligację kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 600 PLN oraz narosłe i niewypłacone odsetki na ten dzień. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. Podstawą skorzystania przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie Emitenta stanowił punkt 15 Warunków Emisji Obligacji z dnia 19.10.2023r.

W okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. Spółka zawarła następujące umowy o prowadzenie mieszkaniowych rachunków powierniczych

Spółka w pierwszej połowie roku 2026r. podpisała z Bankiem mBank S.A. w Gdańsku następujące umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:

- a) w dniu 21.04.2026r. umowę OMRP dla inwestycji Nowe Południe w Gdańsku budynek nr 8,
- b) w dniu 14.05.2026r. umowę OMRP dla inwestycji Urzeka w Gdańsku budynek nr 8,
- c) w dniu 22.05.2026r. umowę OMRP dla inwestycji Nowe Południe w Gdańsku budynek nr 10,
- d) w dniu 08.06.2026r. umowę OMRP dla inwestycji Urzeka w Gdańsku budynek nr 9,

W okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. Spółka zawarła następujące umowy dotyczące badania sprawozdania finansowego

W dniu 18.06.2026r. Domesta zawarła umowę nr 16/G/2026/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 01.01.2026r. do 31.12.2026r., od 01.01.2027 do 31.12.2027r. oraz od 01.01.2028r. do 31.12.2028r.



Osiedle Urzeka / Gdańsk Jasień

W okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. Spółka zawarła następujące umowy ubezpieczeniowe:

- a) W dniu 26.05.2026r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie umowę generalną nr G/GDYK/282840 ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowlano – montażowych,
- b) W dniu 26.05.2026r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600175365 ubezpieczenia OC z tytułu działalności gospodarczej oraz użytkowania mienia,
- c) W dniu 26.05.2026r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600175366 ubezpieczenia maszyn i urządzeń budowlanych.
- d) W dniu 26.05.2026r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600175367 ubezpieczenia sprzętu elektronicznego.
- e) W dniu 26.05.2026r. spółka Domesta zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. z siedzibą w Warszawie polisę nr 913600175363 ubezpieczenia mienia i utraty zysku brutto.

Inne istotne zdarzenia w trakcie roku bilansowego

- a) W dniu 26.01.2026r. Domesta na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 812/2026 dokonała zakupu gruntu działki nr 267/53 w Gdańsku Klukowo o łącznej powierzchni 15 516 m² za cenę 3 581 000,00 zł.
- b) W dniu 29.05.2026r. Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji uchwały z dnia 22 maja 2026 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki Domesta sp. z o.o. Zgromadzenie Wspólników Domesta spółka z o.o. podwyższyło kapitał zakładowy spółki z kwoty 3 256 000,00 zł o kwotę 144 000,00 zł do kwoty 3 400 000,00 zł. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału - kapitał zakładowy spółki Domesta wynosi 3 400 000,00 zł i dzieli się na 425 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej po 8.000 złotych każdy udział.
- c) W dniu 02.06.2026r. Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 771/2026 w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii D spółki Domesta sp. z o.o. określając pierwszy dzień notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 30.000 (trzydzieści tysięcy) obligacji na okaziciela serii D spółki Domesta sp. z o.o., o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem „PLDMEST00035” na dzień 08.06.2026r.
- d) W dniu 19.06.2026r. Zarząd spółki Domesta powziął informację o nagłej śmierci Pana Krzysztofa Maraszka - Prezesa Zarządu Inpro S.A. oraz Członka Rady Nadzorczej Domesta sp. z o.o.



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 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 IH2026r. 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 zleceńbiorców 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 IH2026 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 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.

Zwzyszy 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 2026 roku bardzo dobre 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

Przemysław Maraszek
Prezes Zarządu

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

inpro

Grupa Kapitałowa