

**DOKUMENT INFORMACYJNY**  
**OBLIGACJI SERII A WYEMITOWANYCH PRZEZ**  
**Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A**  
**do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych**  
**w Warszawie S.A.**



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLESKI

Data dokumentu informacyjnego 26 lipca 2023 r.

## I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii A**”), wyemitowanych przez Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowanych w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

### 1.1. Podstawowe dane Emitenta

|                               |                                                                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa (firma):                | Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością                                              |
| Nazwa (firma) skrócona:       | Domesta sp. z o.o.                                                                           |
| Forma prawna:                 | spółka z ograniczoną odpowiedzialnością                                                      |
| Kraj siedziby:                | Polska                                                                                       |
| Siedziba:                     | Gdańsk                                                                                       |
| Adres:                        | ul. Budowlanych 68B 80-298 Gdańsk                                                            |
| Telefon:                      | +48 58 349 56 65                                                                             |
| Adres poczty elektronicznej:  | <a href="mailto:sekretariat@domesta.com.pl">sekretariat@domesta.com.pl</a>                   |
| Adres strony internetowej:    | <a href="http://www.domesta.com.pl">www.domesta.com.pl</a>                                   |
| Numer KRS:                    | 0000061417                                                                                   |
| Oznaczenie sądu rejestrowego: | Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII<br>Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| REGON:                        | 190561509                                                                                    |
| NIP:                          | 5840201594                                                                                   |
| KOD LEI                       | 259400R3CORR5S6HEL07                                                                         |

**1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta**

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa (firma):                           | Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Nazwa (firma) skrócona:                  | Michael / Ström Dom Maklerski S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Forma prawna:                            | spółka akcyjna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kraj siedziby:                           | Polska                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Siedziba:                                | Warszawa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Adres:                                   | Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Telefon:                                 | +48 22 128 59 00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fax:                                     | +48 22 128 59 89                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Adres poczty elektronicznej:             | <a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Adres strony internetowej:               | <a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Numer KRS:                               | 0000712428                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Oznaczenie sądu rejestrowego:            | Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII<br>Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| REGON:                                   | 142261319                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| NIP:                                     | 525-247-22-15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zakres działań we współpracy z Emitentem | <ol style="list-style-type: none"><li>1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego,</li><li>2) złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</li><li>3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</li><li>4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</li></ol> |

**1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym**

|                                    |                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Liczba                             | 18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset)                                                                                                                                         |
| Rodzaj                             | zabezpieczone na dzień sporządzenia Dokumentu informacyjnego, obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu                                                      |
| Oznaczenie emisji                  | Seria A                                                                                                                                                                      |
| Jednostkowa wartość nominalna      | 1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)                                                                                                                             |
| Jednostkowa cena emisyjna          | 1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)                                                                                                                             |
| Wysokość oprocentowania            | oprocentowanie stałe w wysokości 5,75 punktu procentowego w stosunku rocznym, z zastrzeżeniem możliwości podwyższenia Stopy Procentowej zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji |
| Częstotliwość wypłaty odsetek      | Trzymiesięczne okresy odsetkowe                                                                                                                                              |
| Termin wykupu                      | 9 marca 2024 roku                                                                                                                                                            |
| Kod nadany w ramach depozytu KDPW: | PLO343200013                                                                                                                                                                 |



---

**Spis treści**

|            |                                                                                                                                                                    |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>  | <b>WSTĘP .....</b>                                                                                                                                                 | <b>2</b>  |
| 1.1.       | Podstawowe dane Emitenta .....                                                                                                                                     | 2         |
| 1.2.       | Podstawowe dane doradców Emitenta .....                                                                                                                            | 3         |
| 1.3.       | Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym ..... | 4         |
| <b>II.</b> | <b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>                                                                                                                                       | <b>9</b>  |
| 2.1.       | Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym .....                                                                                       | 9         |
| 2.1.1.     | <i>Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju .....</i>                                                                                                        | <i>9</i>  |
| 2.1.2.     | <i>2.1.2 Ryzyko związane z wybuchem konfliktu zbrojnego na Ukrainie. ....</i>                                                                                      | <i>10</i> |
| 2.1.3.     | <i>Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Emitenta na rynku lokalnym .....</i>                                                                            | <i>10</i> |
| 2.1.4.     | <i>Ryzyko związane z konkurencją .....</i>                                                                                                                         | <i>10</i> |
| 2.1.5.     | <i>Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali .....</i>                                                                                               | <i>10</i> |
| 2.1.6.     | <i>Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali.....</i>                                                                                                                 | <i>11</i> |
| 2.1.7.     | <i>Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi .....</i>                                                                                             | <i>11</i> |
| 2.1.8.     | <i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich .....</i>                                                                                                 | <i>11</i> |
| 2.1.9.     | <i>Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów .....</i>                                                                                     | <i>11</i> |
| 2.1.10.    | <i>Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmą oraz podwykonawcami.....</i>                                                  | <i>12</i> |
| 2.1.11.    | <i>Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości .....</i> | <i>12</i> |
| 2.1.12.    | <i>Ryzyko utraty płynności finansowej .....</i>                                                                                                                    | <i>13</i> |
| 2.1.13.    | <i>Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze .....</i>                                                                         | <i>13</i> |
| 2.1.14.    | <i>Ryzyko związane z komercjalizacją oraz z utratą najemców nieruchomości komercyjnych.....</i>                                                                    | <i>13</i> |
| 2.1.15.    | <i>Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego .....</i>                                                                        | <i>14</i> |
| 2.1.16.    | <i>Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego.....</i>                                                                               | <i>14</i> |
| 2.2.       | Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami .....                                                                                                         | 15        |
| 2.2.1.     | <i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....</i>                                                                           | <i>15</i> |
| 2.2.2.     | <i>Ryzyko stopy procentowej .....</i>                                                                                                                              | <i>16</i> |
| 2.2.3.     | <i>Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji .....</i>                                                                                                  | <i>17</i> |
| 2.2.4.     | <i>Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń.....</i>                                                                                                         | <i>18</i> |
| 2.2.5.     | <i>Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem .....</i>                           | <i>18</i> |
| 2.2.6.     | <i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta .....</i>                                                                                            | <i>18</i> |
| 2.2.7.     | <i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....</i>                                                                                      | <i>18</i> |
| 2.2.8.     | <i>Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....</i>                                                                                                       | <i>18</i> |
| 2.2.9.     | <i>Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym .....</i>                                                                                 | <i>19</i> |
| 2.2.10.    | <i>Ryzyko związane z przepisami podatkowymi .....</i>                                                                                                              | <i>19</i> |
| 2.3.       | Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst.....                                                     | 19        |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.3.1. | <i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 19 |
| 2.3.2. | <i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu</i>                                                                                                                                                                                                                                                    | 21 |
| 2.3.3. | <i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności</i>                                                                                                                                                                                                                                                                            | 22 |
| 2.3.4. | <i>Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW</i>                                                                                                                                                                                                                                                            | 22 |
| 2.3.5. | <i>Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF</i>                                                                                                                                                                                                                                                                         | 23 |
| 2.4.   | Inne ryzyka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 25 |
| III.   | <b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM</b>                                                                                                                                                                                                                                      | 26 |
| 3.1.   | Oświadczenie Emitenta                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 26 |
| 3.2.   | Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 26 |
| IV.    | <b>DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | 27 |
| 4.1.   | Cele emisji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 27 |
| 4.2.   | Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 27 |
| 4.3.   | Wielkość emisji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 27 |
| 4.4.   | Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 27 |
| 4.5.   | Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu                                                                                                                                           | 27 |
| 4.6.   | Wykup Obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 28 |
| 4.6.1. | <i>Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza</i>                                                                                                                                                                                                                                                                             | 29 |
| 4.6.2. | <i>Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 29 |
| 4.7.   | Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 29 |
| 4.7.1. | <i>Podwyższenie i obniżenie Marży</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 30 |
| 4.8.   | Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia                                                                                                                                                                                                                                 | 30 |
| 4.9.   | Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot                                                                                                                                                                                                                                                    | 32 |
| 4.10.  | Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji | 32 |
| 4.11.  | Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych                                                                                | 32 |
| 4.12.  | Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione                                                                                                                                                                                     | 32 |
| 4.13.  | Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym                                                                                                                                                          | 34 |
| V.     | <b>DANE O EMITENCIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 38 |
| 5.1.   | Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej                         | 38 |
| 5.2.   | Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony                                                                                                                                                                                                                                                                         | 38 |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.    | Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 38 |
| 5.5.    | Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał.....                                                                                                                                | 39 |
| 5.6.    | Krótki opis historii Emitenta.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 39 |
| 5.7.    | Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 41 |
| 5.8.    | Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 41 |
| 5.9.    | Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji ..... | 42 |
| 5.10.   | Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....                                                                                                                                                                                                              | 42 |
| 5.11.   | Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, .....                                                                                                                                                                                                 | 42 |
| 5.11.1. | <i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta .....</i>                                                                                                                                                                                                                  | 42 |
| 5.11.2. | <i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta .....</i>                                                                                                                                                                             | 43 |
| 5.11.3. | <i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych) .....</i>                                                     | 44 |
| 5.12.   | Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności .....             | 44 |
| 5.12.1. | <i>Podstawowe dane o Emitencie .....</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 44 |
| 5.12.2. | <i>Informacje o Grupie Inpro .....</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 45 |
| 5.12.3. | <i>Projekty Emitenta.....</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 46 |
| 5.12.4. | <i>Projekty komercyjne .....</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 48 |
| 5.12.5. | <i>Otoczenie rynkowe .....</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 48 |
| 5.13.   | Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym .....                                                                                                                                          | 50 |
| 5.14.   | Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym.....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 50 |
| 5.15.   | Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta .....                                                                                                                                                                           | 50 |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5.16.        | Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań ..... | 51         |
| 5.17.        | Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej .....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 51         |
| 5.18.        | Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 52         |
| 5.19.        | Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym .....                                                                                                                                                                                                                                 | 52         |
| 5.20.        | Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego .....                                                                                                                                                       | 52         |
| 5.21.        | Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 52         |
| 5.22.        | Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 56         |
| <b>VI.</b>   | <b>INFORMACJE DODATKOWE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>57</b>  |
| <b>VII.</b>  | <b>SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>57</b>  |
| 7.1.         | Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2022 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 59         |
| 7.2.         | Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2022 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 103        |
| 7.3.         | Opinia i raport biegłego rewidenta z sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 119        |
| <b>VIII.</b> | <b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>124</b> |
| 8.1.         | Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 124        |
| 8.2.         | Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 133        |
| 8.3.         | Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 140        |
| 8.4.         | Warunki Emisji Obligacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 144        |
| 8.5.         | Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 164        |
| 8.6.         | Umowy z Administratorem Hipoteki .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 178        |
| 8.7.         | Wycena przedmiotu zabezpieczenia .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 193        |
| 8.8.         | Definicje i objaśnienia skrótów .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 197        |

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

### 2.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym

#### 2.1.1. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest od zamożności ludności w krajach, na których Emitent prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących

rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

#### 2.1.2. Ryzyko związane z wybuchem 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 w tym spółka Emitenta mogą mieć problemy z płynnością dostaw kruszywa, stali, cementu, aluminium czy drewna z Ukrainy, Rosji i Białorusi.

#### 2.1.3. Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej Emitenta na rynku lokalnym

Dominującym rynkiem działalności Emitenta jest gdański rynek mieszkaniowy. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągnięte zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku. Zmniejszenie poziomu inwestycji, wysokości dochodów gospodarstw domowych oraz wysokości popytu konsumpcyjnego na rynku pomorskim oraz wzrost aktywności konkurencji na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

#### 2.1.4. Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności na inne rynki. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

#### 2.1.5. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Emitent 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 Emitenta. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

#### 2.1.6. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

Emitent jest uzależniony od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

#### 2.1.7. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

#### 2.1.8. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ w szczególności następujące zdarzenia: (i) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu (ii) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów, (iii) brak dostępu do finansowania, (iv) warunki pogodowe, (v) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (vi) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży (vii) błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś z ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

#### 2.1.9. Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W związku z realizowanymi projektami budowlanymi Emitent dokonuje zakupów materiałów, surowców i towarów. Istnieje ryzyko, iż braki materiałów, ograniczona dostępność lub znaczny wzrost ich cen mogą powodować opóźnienia terminu zakończenia projektu deweloperskiego lub też spowodować zmiany w założonych uprzednio kosztach budżetowych realizowanych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć także negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.



#### 2.1.10. Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojnią oraz podwykonawcami

Jednym z czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z podwykonawcami. Pomimo współpracy Emitenta z renomowanymi i sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta oraz na jego wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć również wpływ na reputację Emitenta. Ponadto ograniczona dostępność podwykonawców, może również powodować wzrost kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców.

Na Emitencie ciąży, wynikające z Kodeksu Cywilnego, obowiązki z tytułu rękojmi. Wywiązanie się przez Emitenta z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

Dodatkowo, zgodnie z przepisem art. 6471 § 5 KC, generalny wykonawca w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane przez podwykonawców. Powyższy przepis rozszerza odpowiedzialność generalnego wykonawcy obejmując jej zakresem wynagrodzenie na rzecz podwykonawców, mimo że odpowiedzialność taka nie wynika z zawartej między wykonawcą a podwykonawcą umowy. Nie można wykluczyć ryzyka, iż Emitent prowadzący roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa będzie ponosił konsekwencje finansowe związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

#### 2.1.11. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości

Emitent decyduje o kształcie każdego projektu deweloperskiego i w zależności od potrzeb dobiera zespół podwykonawców, mający zapewnić sprawną, terminową i zgodną z projektem budowlanym realizację.

Zarówno w trakcie, jak i po wykonaniu inwestycji istnieje jednak ryzyko wynikające z wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Przyjęcie niewłaściwej technologii może mieć również wpływ na termin realizacji inwestycji lub zwiększyć jej koszty. W okresie rękojmi lub gwarancji, a także na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, Spółka zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały przez Emitenta zidentyfikowane podczas odbioru robót od podwykonawców. Z tego tytułu Spółka może być narażona na roszczenia ujawnione w postępowaniach sądowych, w wyniku których może zostać w szczególności zobowiązana do wypłaty odszkodowań lub może zostać zmuszona do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży. W przypadku niezrealizowania inwestycji w planowanym kształcie lub wcale, Spółka zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.



#### 2.1.12. Ryzyko utraty płynności finansowej

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Spółka może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Emitenta podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Emitencie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Emitent 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 Emitenta. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

#### 2.1.13. Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Spółce posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregośkolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

#### 2.1.14. Ryzyko związane z komercjalizacją oraz z utratą najemców nieruchomości komercyjnych

Spółka jest właścicielem budynku biurowego w Gdańsku, których powierzchnia ma być wynajmowana w przeważającej większości najemcom zewnętrznym. Istotnym dla wyników Emitenta będzie powodzenie (tempo oraz warunki) komercjalizacji powierzchni przeznaczonych pod wynajem dla najemców zewnętrznych.

Rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Emitent może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Spółka nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny

negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Spółka może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

#### 2.1.15. Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego i podatkowego

Ze względu na częste zmiany w przepisach prawa w Polsce, zmieniają się także interpretacje prawa oraz praktyka jego stosowania. Normy prawne mogą podlegać zmianom na korzyść przedsiębiorców, lecz mogą także powodować negatywne skutki. Ewoluuje przepisy prawa, a także odmienne jego interpretacje, zwłaszcza w odniesieniu do prawa podatkowego, norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych czy też regulacji z zakresu papierów wartościowych, mogą wywołać negatywne konsekwencje dla Spółki. Szczególnie częste i niebezpieczne są zmiany interpretacyjne przepisów podatkowych. Brak jest jednolitości w praktyce organów skarbowych i orzecznictwie sądowym w sferze opodatkowania. Przyjęcie przez organy podatkowe interpretacji prawa podatkowego innej niż stosowana przez Emitenta może implikować pogorszenie jego sytuacji finansowej, a w efekcie ujemnie wpłynąć na osiągnięte wyniki i perspektywy rozwoju.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego traktowanie podatników przez organy podatkowe cechuje pewna niekonsekwencja i nieprzewidywalność. Obowiązujące regulacje zawierają również sprzeczne przepisy i niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między poszczególnymi organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i podatnikami. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli władz, które w razie wykrycia nieprawidłowości uprawnione są do obliczania zaległości podatkowych wraz z odsetkami. Deklaracje podatkowe mogą zostać poddane kontroli władz skarbowych przez okres pięciu lat, a niektóre transakcje przeprowadzane w tym okresie, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi, mogą zostać zakwestionowane na gruncie skutków podatkowych przez właściwe władze skarbowe. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez władze skarbowe.

#### 2.1.16. Ryzyko związane z funkcjonowaniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

Z dniem 20 maja 2021 roku została przyjęta nowa ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Nowe prawo weszło w życie z dniem 1 lipca 2022 roku. Nowo ustanowione przepisy zakładają nowe wymogi spoczywające na Emitencie m.in. obowiązek przekazania do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego składki, która została określona w wysokości 0,45% ceny lokalu w przypadku prowadzenia przez dewelopera otwartego rachunku powierniczego oraz 0,1% wartości lokalu w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego. Pewne zagrożenie mogą stanowić wprowadzane w sposób nagły/nieoczekiwany potencjalne zmiany w sposobie funkcjonowania tego funduszu (np. rozszerzania zakresu zobowiązań deweloperów w tym obszarze, czy sposobie naliczania składek) lub potencjalne zmiany dotyczące poziomu narzuconych stawek. W celu minimalizacji tego ryzyka i pozostawieniu sobie czasu na przygotowanie się do ewentualnych zmian, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

## 2.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami

### 2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń oraz funkcji administratora hipoteki, Administrator Zabezpieczeń i Administrator Hipoteki są uprawnieni do podejmowania

w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, poprzez m.in. zaspokojenie z nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### 2.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter stały. Obligacje o stałym oprocentowaniu narażone są na zmianę bieżącej wartości związanej ze zmianą stóp procentowych. Wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na bieżącą wartość tych Obligacji. Jednocześnie zmienność stóp procentowych powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenie

Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025 roku.

Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Inwestora, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W przypadku zastąpienia wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, niewykluczone jest, że wskaźnik taki może być mniej korzystny niż WIBOR.

### 2.2.3. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowi hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości na pierwszym miejscu (najwyższe pierwszeństwo) na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

#### 2.2.4. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

#### 2.2.5. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

#### 2.2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

#### 2.2.7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, nie wystąpiły przesłanki uzasadniające wystąpieniem przez Obligatariuszy z żądaniem wykupu Obligacji.

#### 2.2.8. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie



ważnie zwołane, jeśli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

#### 2.2.9. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

#### 2.2.10. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

### **2.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst**

#### 2.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.



### 2.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,

- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

#### 2.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na Rynku ASO Catalyst wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

#### 2.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

#### 2.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;

- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnienia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach,

Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

#### **2.4. Inne ryzyka**

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

## III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

## 3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszym Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta:

PROKURENT  
DYREKTOR DZIAŁU  
SPRZEDAŻY I MARKETINGU  
  
Marta Kapanowicz

PREZES ZARZĄDU  
  
Przemysław Maraszek

DOMESTA Spółka z o.o.  
80-298 GDAŃSK, ul. Budowlanych 68B  
tel.: 58 349-56-65  
NIP 584 020 15 94, KRS 61417

## 3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Dokument Informacyjny dla obligacji serii A spółki Domesta sp. o.o. został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

**IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU****4.1. Cele emisji**

Po odliczeniu Kosztów emisji środki pozyskane przez Emitenta z emisji zostały przeznaczone na zapłatę części ceny zakupu Nieruchomości Początkowej poprzez spłatę kredytu udzielonego przez Alior Bank S.A. zbywcy Nieruchomości Początkowej w kwocie 8 mln PLN, a pozostała część na finansowanie podstawowej działalności Emitenta.

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej [www.domesta.com.pl](http://www.domesta.com.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

**4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych**

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, emitowane w serii A, o oprocentowaniu stałym.

Emisje obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b (*oferta skierowana do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych na państwo członkowskie, innych niż inwestorzy kwalifikowani*) lub d (*oferta skierowana do inwestorów, którzy nabywają obligacje o łącznej wartości co najmniej 100 000 EUR*) Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- Uchwały nr 1 Zarządu Domesta sp. z o.o. z dnia 17 lutego 2021 w przedmiocie emisji obligacji serii A.

**4.3. Wielkość emisji**

W ramach serii A Emitent wyemitował 18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 18.500.000 (osiemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych.

**4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji**

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

**4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu**

| Zdarzenie                                            | Obligacje                                  |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji | od 24 lutego 2021 r.<br>do 9 marca 2021 r. |
| Data przydziału Obligacji                            | 11 marca 2021 r.                           |
| Liczba Obligacji objętych subskrypcją                | 18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset)       |
| Stopy redukcji                                       | Redukcja na poziomie 46,95%                |
| Liczba Obligacji, które zostały przydzielone         | 18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset)       |
| Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane             | 1.000 (jeden tysiąc) złotych               |



|                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wartości nominalna Obligacji                                                                                                                                                                                  | 1.000 (jeden tysiąc) złotych                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje                                                                                                                                                                | 119                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Liczba osób, którym przydzielono Obligacje                                                                                                                                                                    | 119                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu | Emitent przydzielił 398 Obligacji na rzecz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (Autoryzowany Doradca)                                                                                                                                                                                                                 |
| Nazwy (firmy) subemitentów                                                                                                                                                                                    | nie dotyczy                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów                                                                            | Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 572.515 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 572.515 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł                                                  |
| Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta                                                                                              | Koszty emisji ujmowane są bezpośrednio w kosztach finansowych, zgodnie z datą poniesienia oraz są prezentowane w bieżącym wyniku finansowym, w części działalności finansowej emitenta. Amortyzacja obligacji koryguje natomiast każdorazowo zobowiązania (zadłużenie z tytułu obligacji) o wartość spłaty kapitału. |

Przydział obligacji nie był warunkowy i w Dniu Emisji Obligacje zostały zapisane w Ewidencji, a prawa z Obligacji powstały w tym dniu.

Zostało skierowanych 145 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 5 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

#### 4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **9 marca 2024 roku**, z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 9.3. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.7.1. i 4.7.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

#### 4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 9.3. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

#### 4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy.

Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu; Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniach Roboczych w V Okresie Odsetkowym – 1,0%,
- w Dniach Roboczych w VI Okresie Odsetkowym – 0,75%,
- w Dniach Roboczych w VII Okresie Odsetkowym – 0,5%,
- w Dniach Roboczych w VIII Okresie Odsetkowym – 0,25%,
- od Dni Roboczych w IX Okresie Odsetkowym – bez premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

#### **4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 9.3. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest stała jest równa Stopie procentowej (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopa Procentowa Obligacji wynosi 5,75 % (pięć procent 75/100), z zastrzeżeniem pkt. 4.7.1 poniżej.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.6 Warunków Emisji (pkt. 9.3. Dokumentu Informacyjnego).

| Numer Okresu Odsetkowego | Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego | Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego | Dzień Ustalenia Uprawnionych |
|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| 1.                       | Dzień Emisji                             | 9 czerwiec 2021                         | 1 czerwiec 2021              |
| 2.                       | 9 czerwiec 2021                          | 9 wrzesień 2021                         | 2 wrzesień 2021              |
| 3.                       | 9 wrzesień 2021                          | 9 grudzień 2021                         | 2 grudzień 2021              |
| 4.                       | 9 grudzień 2021                          | 9 marzec 2022                           | 2 marzec 2022                |
| 5.                       | 9 marzec 2022                            | 9 czerwiec 2022                         | 2 czerwiec 2022              |
| 6.                       | 9 czerwiec 2022                          | 9 wrzesień 2022                         | 2 wrzesień 2022              |
| 7.                       | 9 wrzesień 2022                          | 9 grudzień 2022                         | 2 grudzień 2022              |
| 8.                       | 9 grudzień 2022                          | 9 marzec 2023                           | 2 marzec 2023                |
| 9.                       | 9 marzec 2023                            | 9 czerwiec 2023                         | 1 czerwiec 2023              |
| 10.                      | 9 czerwiec 2023                          | 9 wrzesień 2023                         | 4 wrzesień 2023              |
| 11.                      | 9 wrzesień 2023                          | 9 grudzień 2023                         | 4 grudzień 2023              |
| 12.                      | 9 grudzień 2023                          | 9 marzec 2024                           | 4 marzec 2024                |

#### 4.7.1. Podwyższenie i obniżenie Marży

Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,30, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,40 punktu procentowego (w skali roku);

Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 1,30. Obniżenie Stopy Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 1,30. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 4.7.1. Noty będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 1,30.

#### 4.8. **Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Na dzień wydania Obligacji (zapisania Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie były zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostały ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.

Zabezpieczeniem Obligacji jest hipoteka ustanowiona na Nieruchomości Docelowej do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji („Hipoteka”), przy czym:

- a) Nieruchomość Docelowa oznacza nieruchomość gruntową położoną w Gdańsku przy ul. Guderskiego, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00093961/5;
- b) Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Docelowej zostało złożone w dniu 7 maja 2021 r. (Repertorium A nr 2210/2021) wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne po Hipotece Alior. Oświadczenie stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.5. Dokumentu Informacyjnego).
- c) Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, Emitent złożył w tym samym akcie co oświadczenie o hipotece z pkt a) powyżej, o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r.
- d) Hipoteka na Nieruchomości Docelowej została wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem w dniu 4 stycznia 2022 r. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Hipoteka została ustanowiona.
- e) Termin wskazany w pkt 11.2.3 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
- f) Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 8.7 Dokumentu Informacyjnego - Wycena przedmiotu zabezpieczenia)

Szczegółowe informacje w zakresie Hipoteki opisane zostały w pkt 11.2 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

|                                        |                                                                             |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa (firma) administratora hipoteki: | MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p. |
| Kraj siedziby:                         | Polska                                                                      |
| Siedziba:                              | Warszawa                                                                    |
| Adres:                                 | Al. Jerozolimskie 63, 00-697 Warszawa)                                      |
| Telefon:                               | +48 22 206 46 30                                                            |
| Adres poczty elektronicznej:           | <a href="mailto:kontakt@mjhlegal.pl">kontakt@mjhlegal.pl</a>                |
| Adres strony internetowej:             | <a href="http://www.jmlaw.pl">www.jmlaw.pl</a>                              |

|            |            |
|------------|------------|
| Numer KRS: | 0000875700 |
| REGON:     | 386113475  |
| NIP:       | 5213897212 |

#### 4.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot

Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, Grzegorz Król, który został wybrany przez Emitenta jako podmioty dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen oraz zachowują bezstronność i niezależność przy ich sporządzaniu, a wyceniający spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

Operat szacunkowy stanowi załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 8.7 Dokumentu Informacyjnego - Wycena przedmiotu zabezpieczenia)

#### 4.10. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2020 r., wyniosła 112 548 892,64 zł, w tym:

- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 12 045 423,87 zł,
- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 17 912 029,35 zł,
- zobowiązania przeterminowane: 0 zł

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdanie finansowe za 2022 rok będą udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.domesta.com.pl](http://www.domesta.com.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

#### 4.11. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

#### 4.12. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz premii w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,

- 
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
  - prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

#### **4.13. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym**

Zamieszczone w niniejszym Dokumentie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

##### Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity (Dz.U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm.) „**Ustawa PDOPr**”). Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy PDOPr odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

##### Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOPr zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydane przez właściwy organ administracji podatkowej.

##### Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ((tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.) „**Ustawa PDOfiz**”). Od



uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy)

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz, jest:

- a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub art. 23 ust. 1 pkt 38 i 38 c,
- e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,
- f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f

-osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PODOFiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PODOFiz).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PODOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem

przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

#### Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PDOFiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PDOFiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

#### Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PDOFiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji akcjonariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

#### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

#### Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

**V. DANE O EMITENCIE**

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

|                               |                                                                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa (firma):                | Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością                                              |
| Nazwa (firma) skrócona:       | Domesta sp. z o.o.                                                                           |
| Forma prawna:                 | spółka z ograniczoną odpowiedzialnością                                                      |
| Kraj siedziby:                | Polska                                                                                       |
| Siedziba:                     | Gdańsk                                                                                       |
| Adres:                        | ul. Budowlanych 68B 80-298 Gdańsk                                                            |
| Telefon:                      | +48 58 349 56 65                                                                             |
| Adres poczty elektronicznej:  | <a href="mailto:sekretariat@domesta.com.pl">sekretariat@domesta.com.pl</a>                   |
| Adres strony internetowej:    | <a href="http://www.domesta.com.pl">www.domesta.com.pl</a>                                   |
| Numer KRS:                    | 0000061417                                                                                   |
| Oznaczenie sądu rejestrowego: | Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII<br>Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| REGON:                        | 190561509                                                                                    |
| NIP:                          | 5840201594                                                                                   |
| KOD LEI                       | 259400R3CORR5S6HEL07                                                                         |

**5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie z umową spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

**5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

Domesta spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona 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 20 czerwca 2001 r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep. A n. 5820/01).

**5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Emitent został zarejestrowany 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.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

**5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

**5.6. Krótki opis historii Emitenta**

Historia działalności:

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1992 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rozpoczęcie działalności deweloperskiej</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| 1993 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Realizacja 4 budynków mieszkalnych w dzielnicy Gdańsk Jasień na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakoniczyn” oraz „Kaszuby” jako generalny wykonawca.</li> </ul>                                                                                                   |
| 1994 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Realizacja 6 budynków mieszkalnych w dzielnicy Gdańsk Jasień oraz Gdańsk Osowa na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakoniczyn” oraz „Mój Dom” jako generalny wykonawca.</li> </ul>                                                                                 |
| 1995 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Powołanie na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki Domesta Pana Edmunda Schülke</li> </ul>                                                                                                                                                                             |
| 1995 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kolejny etap inwestycji na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakoniczyn” w ramach którego zrealizowanych zostało 9 budynków mieszkalnych wraz garażami podziemnymi oraz pełnym zagospodarowaniem osiedla.</li> </ul>                                                |
| 1996 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rozpoczęcie współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe”. Na przestrzeni 3 lat Spółka Domesta w ramach generalnego wykonawstwa zrealizowała 10 budynków mieszkalnych wraz pełną infrastrukturą osiedlową.</li> </ul>                                         |
| 1998 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Powołanie na stanowisko Członka Zarządu Spółki Domesta Pana Zygmunta Mulewskiego</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| 2000 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zakończenie ostatniej inwestycji mieszkaniowej realizowanej jako generalny wykonawca dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w dzielnicy Gdańsk Orunia. Zakres prac obejmował budowę 4 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 6,5 tys. m<sup>2</sup></li> </ul> |
| 2002 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Osiedle Kurierów. Zakończenie pierwszej własnej inwestycji deweloperskiej w Gdańsku Chełmie jako kompleks 5 czterokondygnacyjnych budynków z garażami w poziomie piwnicy oraz pełnym zagospodarowaniem osiedla.</li> </ul>                                         |
| 2005 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Osiedle Storczykowe. Inwestycja obejmowała 4 czterokondygnacyjne budynki w dzielnicy Gdańsk Kokoszeki.</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| 2009 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Osiedle Południowy Stok. W trakcie realizacji inwestycji powstało 10 czterokondygnacyjnych budynków w dzielnicy Gdańsk Chełm.</li> </ul>                                                                                                                           |
| 2010 | <ul style="list-style-type: none"> <li>W sierpniu 2010 roku spółka DOMESTA wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Inpro. (transakcja nabycia 51% udziałów w Spółce Domesta została sfinalizowana w 2011 roku)</li> </ul>                                                                                       |
| 2016 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Powołanie na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki Domesta Pana Przemysława Maraszka</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| 2016 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Osiedle Leszczynowe. W ramach inwestycji zostało zrealizowanych 21 budynków mieszkalnych.</li> </ul>                                                                                                          |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rozpoczęcie inwestycji Nowa Niepołomicka przewidzianej na lata 2016-2019 w ramach której powstało 5 budynków mieszkalnych.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2017 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rozpoczęcie realizacji inwestycji pod nazwą Leszczynowy Staw. W skład osiedla weszło 7 czterokondygnacyjnych budynków. Budowa zakończyła się w październiku 2019 roku.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2018 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rozpoczęcie realizacji osiedla Havlove. W skład inwestycji weszło 8 budynków mieszkalnych oraz 2 budynki usługowe. W chwili obecnej realizowany jest ostatni z planowych budynków nr 7, którego zakończenie przewidziane jest na marzec 2022.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2019 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Osiedle Ambiente. W maju 2019 roku spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na użytkowanie i tym samym zakończyła realizację kameralnej i prestiżowej inwestycji w Gdańsku przy ul. Matuszewskiego.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2019 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Z początkiem 2019 roku do sprzedaży został wprowadzony II etap inwestycji przy ul. Niepołomickiej pod nazwą Nowa Niepołomicka II.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2019 | <ul style="list-style-type: none"> <li>W roku 2019 została wprowadzona do sprzedaży prestiżowa inwestycja Spółki pod nazwą Traffic w Gdańsku przy ul. Struga. W ofercie znalazło się 169 mieszkań, rozłożonych w czterech, 3 i 8 piętrowych budynkach oraz lokale usługowe.</li> <li>Pod koniec roku 2020 do oferty Spółki została wprowadzona nowa inwestycja pod nazwą Robinia. Jest to prestiżowe osiedle zlokalizowane nad Jarem Wilanowskim, w dzielnicy Chełm w Gdańsku. W tej lokalizacji powstaną 52 mieszkania.</li> </ul>                                                                                                                                                 |
| 2020 | <ul style="list-style-type: none"> <li>W kwietniu 2021 Spółka rozpoczęła realizację nowej inwestycji pod nazwą Leszczynowy Park przy ul. Leszczynowej w Gdańsku, która obejmie zakresem realizacji 6 budynków mieszkalnych.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2021 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Z końcem roku 2021 Domesta wprowadziła do oferty nową inwestycję pod nazwą #Na Swoim w Gdańsku Chełm. Inwestycja zostanie całkowicie ukończona w 2023 roku a w ramach projektu spółka oddała do użytkowania budynek wielorodzinny o łącznej powierzchni PUM 3850m<sup>2</sup>, w ramach którego powstaną 72 mieszkania oraz 87 miejsc parkingowych</li> <li>Osiedle Urzeka przy ul. Guderskiego w Gdańsku w realizacji od 2021 roku. W ramach inwestycji, której realizacja planowana jest na lata 2022 – 2028 spółka wybuduje i odda do użytkowania 711 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej PUM ponad 37 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |
| 2022 | <ul style="list-style-type: none"> <li>W pierwszym kwartale 2022 roku Spółka oddała do użytkowania ostatnie budynki nr 2 i 7 w ramach inwestycji Havlove w Gdańsku Chełm w ramach której zrealizowała 10 budynków mieszkalnych.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

- W trzecim kwartale 2022 r. Domesta uzyskała pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych nr A-B oraz C inwestycji Robinia w Gdańku Chełm. Spółka przekazała nabywcom 52 mieszkania.
- W czwartym kwartale 2022 r. spółka oddała do użytkowania pierwsze dwa budynki (nr 1 i 3) inwestycji Leszczynowy Park W Gdańsku Jasień, łącznie 102 mieszkania.
- W kwietniu 2023 roku spółka wprowadziła do oferty nową inwestycję pod nazwą Nowe Południe w Gdańsku przy ul. Starogardzkiej. W ramach inwestycji Domesta planuje realizację 10 budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni 22,5 tys. m<sup>2</sup> PUM.
- W maju 2023 roku Domesta oddała do użytkowania inwestycję pod nazwą „#Na Swoim” w ramach której spółka zrealizowała 72 mieszkania o łącznej powierzchni 3850 m<sup>2</sup> PUM
- W drugim kwartale 2023 roku Domesta oddała do użytkowania drugi etap inwestycji biurowej pod nazwą Matarnia Office Park w ramach którego powstał budynek usługowy o powierzchni 2 095 m<sup>2</sup> PUU

#### 5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień 31 grudnia 2022 r. na kapitały własne Emitenta składały się następujące pozycje:

- kapitał podstawowy w wysokości 300 800 zł i dzielił się na 376 udziałów o wartości nominalnej 800 złotych każdy;

kapitał zakładowy wykazywany jest w bilansie w wysokości nominalnej wynikającej z Umowy spółki, zgodnie z wpisem do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego;

- kapitał zapasowy w wysokości 47 381 527,10 zł;
- zysk netto bieżącego okresu w wysokości 19 576 363,95 zł.

W dniu 7 lipca 2023 r. doszło do podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 3.072.000 zł i dzieli się na 384 udziałów o wartości nominalnej 8000 złotych każdy.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień umowy spółki Emitenta. Zgromadzenie Wspólników Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

#### 5.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.



**5.9. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Nie dotyczy z uwagi na swą formę prawną Emitent nie przeprowadził i nie może przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

**5.10. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe**

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

**5.11. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej,**

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu informacyjnego Emitent nie tworzy grupy kapitałowej.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Domesta sp. z o.o. należy do grupy kapitałowej spółki INPRO S.A.

**5.11.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta**

| Imię nazwisko       | Funkcja                     | Rodzaj powiązania           |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Zygmunt Mulewski    | Członek Zarządu Emitenta    | Brak powiązań               |
| Przemysław Maraszek | Prezes Zarządu Emitenta     | syn Krzysztofa Maraszek     |
| Marcin Niklas       | Wiceprezes Zarządu Emitenta | Brak powiązań               |
| Jerzy Znaniecki     | Członek Rady Nadzorczej     | Brak powiązań               |
| Krzysztof Maraszek  | Członek Rady Nadzorczej     | ojciec Przemysława Maraszek |
| Jerzy Pawelski      | Członek Rady Nadzorczej     | Brak powiązań               |
| Zbigniew Lewiński   | Członek Rady Nadzorczej     | Brak powiązań               |

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

5.11.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta

Zbigniew Lewiński będący Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta jest jednocześnie Wiceprezesem Zarządu i akcjonariuszem Inpro S.A., który posiada 9.460. 000 akcji stanowiących 23,63 % udziałów kapitale zakładowym Inpro S.A.

Krzysztof Maraszek będący Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta jest jednocześnie Prezesem Zarządu i akcjonariuszem Inpro S.A., który posiada 10.010.000 akcji stanowiących 25,00 % udziałów kapitale zakładowym Inpro S.A.

Jerzy Znaniecki będący Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta jest jednocześnie wspólnikiem Emitenta posiadającym 72 udziały stanowiące 18,75 % udziałów w kapitale zakładowym.

Jerzy Pawelski będący Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta jest jednocześnie wspólnikiem Emitenta posiadającym 56 udziały stanowiące 14,58 % udziałów w kapitale zakładowym.

Zygmunt Mulewski będący Członkiem Zarządu Emitenta jest jednocześnie wspólnikiem Emitenta posiadającym 24 udziały stanowiące 6,25 % udziałów w kapitale zakładowym.

Przemysław Maraszek będący Prezesem Zarządu Emitenta jest jednocześnie wspólnikiem Emitenta posiadającym 8 udziałów stanowiące 2,08 % udziałów w kapitale zakładowym.

Dodatkowo występują niżej opisane powiązania osobowe pomiędzy osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącym udziałowcem Emitenta:

| Imię nazwisko              | Funkcja                            | Rodzaj powiązania                                                                 |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Przemysław Maraszek</b> | Prezes Zarządu Emitenta            | syn Krzysztofa Maraszek<br>brat Roberta Maraszek<br>brat Łukasza Maraszek         |
| <b>Krzysztof Maraszek</b>  | Członek Rady Nadzorczej Emitenta   | ojciec Przemysława Maraszek<br>ojciec Roberta Maraszek<br>ojciec Łukasza Maraszek |
| <b>Robert Maraszek</b>     | Wiceprezes Zarządu Inpro S.A.      | syn Krzysztofa Maraszek<br>brat Przemysława Maraszek<br>brat Łukasza Maraszek     |
| <b>Łukasz Maraszek</b>     | Członek Rady Nadzorczej Inpro S.A. | syn Krzysztofa Maraszek<br>brat Roberta Maraszek<br>brat Przemysława Maraszek     |
| <b>Zbigniew Lewiński</b>   | Członek Rady Nadzorczej Emitenta   | ojciec Szymona Lewińskiego                                                        |

|                           |                                    |                           |
|---------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| <b>Szymon Lewiński</b>    | Członek Rady Nadzorczej Inpro S.A. | syn Zbigniewa Lewińskiego |
| <b>Marcin Stefaniak</b>   | Wiceprezes Zarządu Inpro S.A.      | brat Wojciecha Stefaniak  |
| <b>Wojciech Stefaniak</b> | Członek Rady Nadzorczej Inpro S.A. | brat Marcina Stefaniak    |

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.

5.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

**5.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności**

5.12.1. Podstawowe dane o Emitencie

Spółka Domesta sp. z o.o. funkcjonuje na rynku budowlanym od 1992 r. Od 1998 r. Domesta prowadzi działalność deweloperską w segmencie mieszkań popularnych, głównie na terenie Gdańska i okolic.

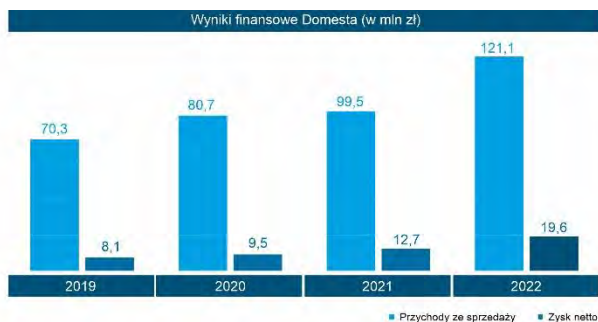
Wszystkie projekty realizowane są w spółce Emitenta, nie została utworzona grupa kapitałowa. Realizacja odbywa się z wykorzystaniem własnych kompetencji budowlanych, w związku z czym Emitent nie korzysta z usług zewnętrznych generalnych wykonawców.

W swojej dotychczasowej działalności Spółka zrealizowała i oddała do użytku ponad 3 tysiące mieszkań w blisko 100 budynkach wielorodzinnych. Zrealizowane projekty mieszkaniowe zlokalizowane są przed wszystkim w południowych dzielnicach Gdańska.

Od 2011 r. Emitent należy do Grupy Inpro, jednej z największych grup deweloperskich w Trójmieście. Obecnie spółka Inpro S.A., której akcje od 2011 r. są notowane na GPW w Warszawie, jest właścicielem 59,57% udziałów Emitenta. Pozostałe udziały należą do członków Rady Nadzorczej oraz członka Zarządu Emitenta.

Prezesem Domesta sp. z o.o. jest Pan Przemysław Maraszek.

W 2022 r. Domesta sp. z o.o. sprzedała netto 181 mieszkań, a sprzedaż w 2021 r. osiągnęła poziom 209 sztuk. Udział Emitenta w liczbie lokali sprzedanych przez całą Grupę Inpro wynosi w ostatnich latach ok. 1/3.



Źródło: Emitent

#### 5.12.2. Informacje o Grupie Inpro

Inpro prowadzi działalność deweloperską od 1987 roku, będąc najstarszym deweloperem 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.

Dotychczas Grupa wybudowała i sprzedała ponad 90 inwestycji składających się z ok. 10 000 lokali. Grupa Inpro jest również właścicielem obiektów hotelowych w Mikołajkach (Hotel Mikołajki) oraz Jastarni (Hotel Dom Zdrojowy).

Inpro dysponuje własnym działem budowlanym, w którym pracuje zespół wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników budowlanych, wspomagający prace wykonawcze przy prowadzonych projektach.

Ponadto Grupa prowadzi działalność operacyjną w 3 segmentach: wynajem nieruchomości, produkcja prefabrykatów oraz usługi instalacyjne (sanitarno-grzewcze).

Grupa ma zdywersyfikowaną i pełną ofertę mieszkaniową obejmującą wszystkie segmenty rynku: apartamenty, lokale o podwyższonym standardzie, mieszkania popularne oraz domy jednorodzinne.

Akcje Spółki od 2011 r. notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie.

Na dzień 31.12.2022r. 2022 r. Grupa była w trakcie budowy 16 inwestycji mieszkaniowych liczących ok. 2 400 mieszkań w Gdańsku, Pruszczu Gdańskim, Rumii, Elblągu oraz w Olsztynie.

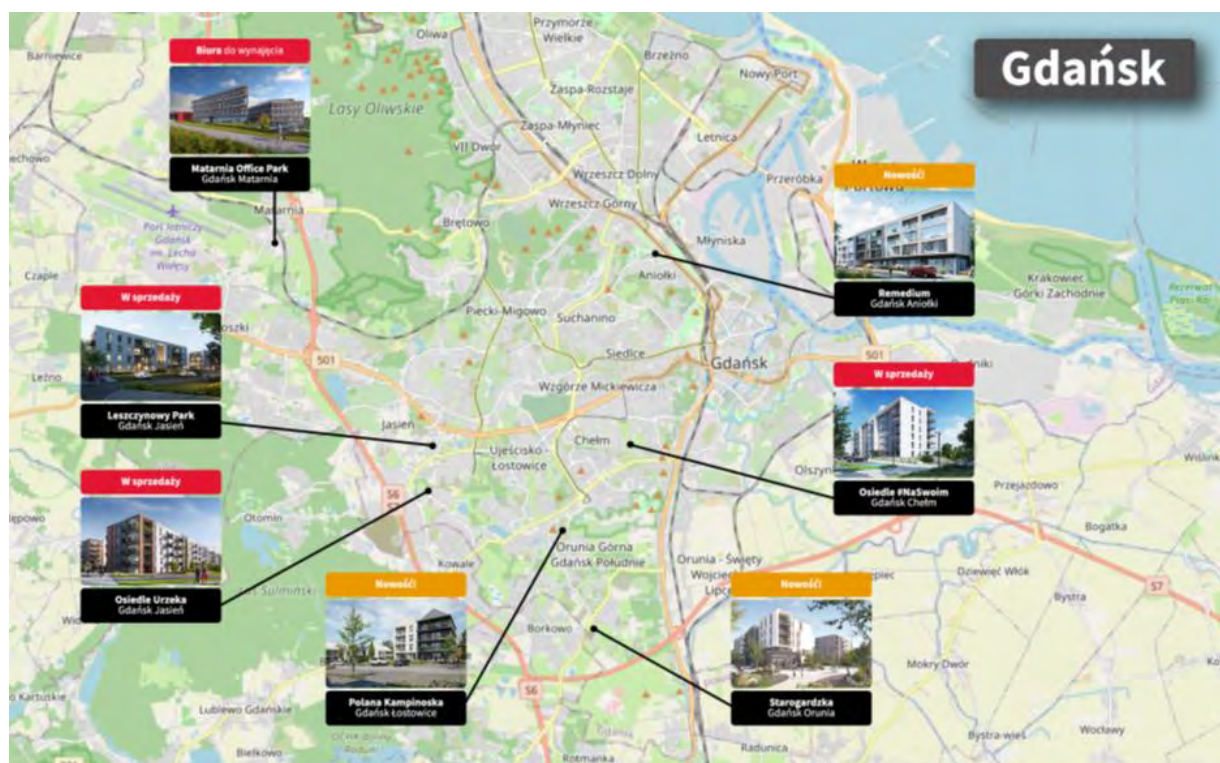
W 2022r. Grupa Inpro osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 357,7 mln zł oraz wypracowała 64,1 mln zł zysku netto. W całym 2022 r. Grupa przekazała 714 mieszkań, przy 720 przekazaniach w 2021 r.

Wartość kapitałów własnych Grupy Inpro na dzień 31.12.2022wyniosła 430,5 mln zł. Zadłużenie netto Grupy Inpro na dzień 31.12.2022 wynosiło 21 %. Pod tym względem GK Inpro jest jednym z najmniej zadłużonych deweloperów mieszkaniowych, biorąc pod uwagę największe podmioty działające na polskim rynku.

Prezesem Inpro S.A. jest Pan Krzysztof Maraszek.

5.12.3. Projekt Emitenta

Poniżej przedstawiono lokalizację bieżących oraz planowanych projektów Emitenta:



Poniżej przedstawiono harmonogram projektów mieszkaniowych Emitenta na dzień 31.12.2022 r.:

| Nazwa inwestycji                                   | Etap            | Liczba sprzedanych lokali na 31.12.2022 | % lokali | Zakończenie budowy |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|----------|--------------------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|
|                                                    |                 |                                         |          | 2022               |    |    |    | 2023 |    |    |    | 2024 |    |    |    | 2025 |    |    |    |
|                                                    |                 |                                         |          | 1Q                 | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q   | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q   | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q   | 2Q | 3Q | 4Q |
| TRAFFIC                                            | Bud. Nr D       | 64                                      | 100%     |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Na Swoim                                           | Bud. Nr 1       | 72                                      | 100%     |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| HAVLOVE                                            | Bud. Nr 02      | 10                                      | 100%     |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| HAVLOVE                                            | Bud. Nr 07      | 46                                      | 100%     |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Urzeka                                             | Bud. Nr 1       | 55                                      | 69%      |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Urzeka                                             | Bud. Nr 2       | 57                                      | 69%      |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Urzeka                                             | Bud. Nr 3       | 40                                      | 48%      |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Leszczynowy Park                                   | Bud. Nr 01      | 50                                      | 98%      |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Leszczynowy Park                                   | Bud. Nr 02      | 50                                      | 62%      |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Leszczynowy Park                                   | Bud. Nr 03      | 52                                      | 73%      |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Leszczynowy Park                                   | Bud. Nr 04      | 28                                      | 4%       |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Robinia                                            | Bud. Nr A-B     | 36                                      | 100%     |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Robinia                                            | Bud. Nr C       | 16                                      | 100%     |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Liczba lokali w realizacji do zakończenia w latach |                 |                                         |          | 276                |    |    |    | 302  |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Leszczynowy Park                                   | Bud. 05         | 36                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Leszczynowy Park                                   | Bud. 06         | 36                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Remedium                                           | Bud. 01         | 64                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Polana Kampinoska                                  | Bud. E, F, G    | 48                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Polana Kampinoska                                  | Bud. A, B, C, D | 40                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Urzeka                                             | Bud. 4          | 55                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Urzeka                                             | Bud. 5          | 45                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Nowe Południe                                      | Bud. 1-2        | 84                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Nowe Południe                                      | Bud. 3, 5       | 88                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Urzeka                                             | Bud. 6          | 45                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Urzeka                                             | Bud. 7          | 45                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Urzeka                                             | Bud. 8          | 40                                      |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Nowe Południe                                      | Bud. 4, 6-7     | 134                                     |          |                    |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |
| Liczba lokali planowana do zakończenia w latach    |                 |                                         |          |                    |    |    |    |      |    |    |    | 344  |    |    |    | 416  |    |    |    |

Źródło: Emitent



W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe szacowane przez Emitenta parametry projektów będących w realizacji na dzień 31.12.2022:

| Dane na m <sup>2</sup> PUM                |           |                    |                       |               |                           |            |              |              |              |
|-------------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Projekty w budowie (na dzień 31.12.2022): | Etap      | Zakończenie budowy | PUM (m <sup>2</sup> ) | Lokale ogółem | Lokale sprzedane na 31.12 | Cena netto | Koszt gruntu | Koszt budowy | Marża brutto |
| URZEKA                                    | Bud. Nr 1 | 4Q 2023            | 2 645                 | 55            | 22                        | 8 627      | 959          | 4 800        | 33,24%       |
| URZEKA                                    | Bud. Nr 2 | 4Q 2023            | 2 398                 | 57            | 31                        | 8 347      | 959          | 4 800        | 31,01%       |
| URZEKA                                    | Bud. Nr 3 | 4Q 2023            | 2 841                 | 40            | 3                         | 8 703      | 959          | 4 800        | 33,83%       |
| Na Swoim                                  | Bud. Nr 1 | 3Q 2023            | 3 850                 | 72            | 63                        | 9 301      | 1 391        | 4 600        | 35,59%       |
| LESZCZYNOWY PARK                          | Bud. Nr 2 | 2Q 2023            | 2 592                 | 50            | 31                        | 8 822      | 1 088        | 4 800        | 33,26%       |
| LESZCZYNOWY PARK                          | Bud. Nr 4 | 4Q 2023            | 1 549                 | 28            | 1                         | 8 743      | 1 088        | 4 800        | 32,65%       |
| <b>Suma</b>                               |           |                    | <b>15 875</b>         | <b>302</b>    | <b>151</b>                |            |              |              |              |

Źródło: Emitent

Na dzień 31.12.2022 Emitent był w trakcie realizacji projektów mieszkaniowych w 6 etapach o łącznej powierzchni ok. 15,9 tys. m<sup>2</sup> i liczbie lokali wynoszącej 295.

Wg danych sprzedażowych na dzień 31.12.2022 r. zakontraktowanych było 151 lokali (50%). Na 31.12.2022 Spółka rozpoznała w wyniku finansowym 243 lokale Na 31.12.2022r. Domesta posiadała -35 gotowych lokali, które zostaną rozpoznane w przychodach roku 2023r. Na dzień 31.12.2022 Domesta posiadała 63% zakontraktowanych lokali, z których przychód planuje rozpoznać w 2023r.

W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe szacowane przez Emitenta parametry projektów planowanych do realizacji na gruntach posiadanych:

| Dane na m <sup>2</sup> PUM |                 |                    |                    |                       |               |            |              |              |              |
|----------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------------|---------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Projekty planowane         | Etap            | Rozpoczęcie budowy | Zakończenie budowy | PUM (m <sup>2</sup> ) | Lokale ogółem | Cena netto | Koszt gruntu | Koszt budowy | Marża brutto |
| Remedium                   | Bud. 01         | 3Q 2023            | 2Q 2025            | 3 380                 | 64            | 18 000     | 3 656        | 8 000        | 35,24%       |
| Leszczynowy Park           | Bud. 05         | 2Q 2023            | 4Q 2024            | 1 984                 | 36            | 8 800      | 1 088        | 4 800        | 33,09%       |
| Leszczynowy Park           | Bud. 06         | 2Q 2023            | 4Q 2024            | 1 984                 | 36            | 8 800      | 1 088        | 4 800        | 33,09%       |
| UrzeKa                     | Bud. 4, 5       | 3Q 2023            | 4Q 2024            | 4 878                 | 100           | 8 500      | 959          | 4 600        | 34,60%       |
| Polana Kampinoska          | Bud. E, F, G    | 2Q 2023            | 3Q 2024            | 2 354                 | 48            | 9 200      | 1 512        | 5 100        | 28,13%       |
| Polana Kampinoska          | Bud. A, B, C, D | 4Q 2023            | 4Q 2025            | 2 288                 | 40            | 9 200      | 1 512        | 5 100        | 28,13%       |
| Nowe Południe              | Bud. 1-2        | 2Q 2023            | 4Q 2024            | 3 673                 | 84            | 8 400      | 801          | 4 700        | 34,51%       |
| Nowe Południe              | Bud. 3, 5       | 3Q 2023            | 2Q 2025            | 4 732                 | 88            | 8 400      | 801          | 4 700        | 34,51%       |
| UrzeKa                     | Bud. 6, 7, 8    | 1Q 2024            | 4Q 2025            | 7 289                 | 130           | 8 500      | 959          | 4 600        | 34,60%       |
| Nowe Południe              | Bud. 4, 6-7     | 1Q 2024            | 3Q 2025            | 6 826                 | 134           | 8 400      | 801          | 4 700        | 34,51%       |
| UrzeKa                     | Bud. 9, 10, 11  | 4Q 2024            | 2Q 2026            | 7 289                 | 130           | 8 500      | 959          | 4 600        | 34,60%       |
| <b>Suma</b>                |                 |                    |                    | <b>46 677</b>         | <b>890</b>    |            |              |              |              |

Źródło: Emitent

Na gruntach będących w posiadaniu Emitenta planowana jest budowa 890 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 46,7 tys. m<sup>2</sup>.

Wśród projektów planowanych znajduje się m.in. kontynuacja Osiedla Leszczynowy Park w Gdańsku Jasieniu, którego wcześniejsze etapy cieszyły się uznaniem klientów, a także nowe projekty przy ul. Smoluchowskiego („Remedium”) w Gdańsku Aniołki oraz kameralne osiedle przy ul. Kampinoskiej w Gdańsku Ujeścisku. Ponadto w 2023 r. Spółka rozpoczęła budowę nowego osiedla przy ul. Starogardzkiej w Gdańsku Łostowicach pod nazwą Nowe Południe.

#### 5.12.4. Projekty komercyjne

W 3Q 2020 Emitent ukończył budowę pierwszego projektu biurowego pod nazwą Matarnia Office Park, zlokalizowanego w Gdańsku Matarni, przy ul. Budowlanych. Łączna powierzchnia najmu (GLA) budynku wynosi 3,0 tys. m<sup>2</sup>.

Projekt charakteryzuje się bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, sąsiadując bezpośrednio ze stacją Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (Matarnia), która łączy Trójmiasto z miejscowościami położonymi na terenie Kaszub. Budynek znajduje się również bardzo blisko obwodnicy trójmiejskiej (ok. 1 km) oraz 5 minut drogi samochodem od lotniska w Rębiechowie.

Obecnie na części powierzchni budynku znajdują się biura Emitenta, a powierzchnia oferowana do wynajmu wynosi 2,3 tys. m<sup>2</sup>. Biurowiec został całkowicie skomercjalizowany.

Budowa pierwszego etapu projektu została częściowo sfinansowana kredytem w SGB Bank i BS w Tczewie w łącznej kwocie 10 mln zł. Emitent w 4Q 2021 rozpoczął realizację drugiego etapu inwestycji (Budynek A), którego zakończenie i oddanie do użytkowania przewidziane jest na 2Q2023. W ramach drugiego etapu inwestycji Domesta zamierza zwiększyć oferowaną powierzchnię najmu o dodatkowe 2,0 tys. m<sup>2</sup>.



Źródło: Emitent

#### 5.12.5. Otoczenie rynkowe

##### **Otoczenie rynkowe - strona popytowa**

W 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 19,8 tys. lokali (spadek o 32% r/r). Najniższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2022 r. (ok. 4,3 tys.), po czym w 4Q 2022 r. zaobserwowano wzrost o 11% do 4,3 tys. mieszkań. 1Q 2023 r. przyniósł dalszą kontynuację odbicia, kończąc się wynikiem 5,1 tys. sprzedanych lokali (+8% kw/kw).

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2022 r. wyniosła 34,7 tys. (-50% r/r). W 1Q 2023 r. zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań (11,4 tys.) w porównaniu do 4Q 2022 r. (+34%).

W ciągu 4 kwartałów 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q2022 r., po czym nieznacznie wzrósł do 137,59 na 4Q 2022 r.
- W 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia 2022 r. banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców miały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).



Wpływ na wzrost sprzedaży w 1Q 2023 r. miały:

#### Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

#### Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 4/2022

- Stabilizacja stóp procentowych z oczekiwaniem na ich spadek w przyszłości.
- Obniżenie przez KNF wymaganego buforu na dalszy wzrost stóp procentowych dla kredytów o stałym oprocentowaniu (choć czasowo stałym) przy obliczaniu zdolności kredytowej.
- Procedowanie przez Rząd ustawy ws. tzw. „kredytu 2%”, która ma wejść w życie w 2H 2023 r.

#### Otoczenie rynkowe – strona podaźowa

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W 2021 roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek. Efektem tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 3Q 2021 r. spadła ona, wg danych JLL, poniżej 37 tys. lokali. Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

W efekcie, w całym 2022 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży ponad 49 tys. mieszkań vs. 58,1 tys. mieszkań w 2021 r.

W związku z utrzymywaniem się wysokich kosztów budowy oraz przy zdecydowanej przewadze klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych, deweloperzy koncentrują się na

rozpoczynaniu nowych projektów w tzw. klasie premium, co będzie skutkowało mniejszą podażą mieszkań w segmencie popularnym.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 48,6 tys. na koniec 4Q 2022. Oznacza to powrót do wielkości oferty z 2019/2020 r., przy czym wówczas na tych samych 6 rynkach sprzedawano średnio 16 tys. mieszkań kwartalnie, czyli dwukrotnie więcej niż obecnie. W 1Q 2023 obserwowano dalsze kurczenie się oferty (43,7 tys. lokali), w związku z przewagą popytu nad liczbą mieszkań wprowadzonych do sprzedaży (6,9 tys. lokali).



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

**5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym**

Inwestycje Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 5.12 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

**5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

**5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

- 5.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

- 5.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

W poniższej tabeli zaprezentowana została struktura zobowiązań finansowych Emitenta na dzień 31.12.2022r. r.

| Wierzyciel                  | Saldo                | Termin spłaty | Krótki opis                                                 |
|-----------------------------|----------------------|---------------|-------------------------------------------------------------|
| Alior Bank SA               | 10.000.000           | 30.04.2024    | Kredyt płynnościowy zabezpieczony Gwarancją FGP Banku BGK   |
| Bank Spółdzielczy w Tczewie | 1 666 666,60         | 31.07..2024   | Kredyt obrotowy na zakup gruntu przy ul. Ptasiej w Gdańsku  |
| ARP S.A                     | 11 077 422,51        | 30.09.2033    | Kredyt inwestycyjny na budowę biurowca Matarnia Office Park |
| Alior Bank SA               | 0,00                 | 24.05.2024    | Kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 4 mln PLN               |
| mBank SA                    | 0,00                 | 23.03.2024    | Kredyt deweloperski w kwocie 13 540 TPLN                    |
| Bank Spółdzielczy w Skórczu | 2 856 000,00         | 30.08.2024    | Kredyt obrotowy                                             |
| Bank Spółdzielczy w Skórczu | 4 620 000,00         | 31.03.2025    | Kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich         |
| Zjednoczony BS w Rumia      | 8 575 000,00         | 30.06.2025    | Kredyt inwestycyjny                                         |
| Obligatariusze              | 18.500.000           | 09.03.2024    | Obligacje serii A                                           |
| Firmy leasingowe            | 3 161 309,77         |               | Posiadane leasingi                                          |
| <b>SUMA</b>                 | <b>60 456 398,88</b> |               |                                                             |

Źródło: Emitent

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 31.12.2022r. r. żadnych innych zobowiązań, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

**5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym**  
Spółka na dzień 31.12.2022r. r. nie posiadała zobowiązań pozabilansowych.

**5.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym**

W ocenie Emitenta istotnym zdarzeniem mającym wpływ na wyniki Emitenta w 2022 r. miał trwający konflikt zbrojny na Ukrainie. 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 były m.in. droższe surowce energetyczne, które zwiększają koszty produkcji materiałów oraz żywności, istotny wzrost inflacji oraz stóp procentowych.

Sytuacja na Ukrainie miała również negatywny wpływ na rynek budowlany w Polsce. Domesta w 2022 zmagala się ze wzrostem cen usług i materiałów budowlanych. Dzięki podjętym skutecznym działaniom Emitenta zaistniała sytuacja nie miała istotnego wpływu na prowadzoną działalność. Zarząd Spółki Domesta reagował na wszystkie sygnały związane ze skutkami konfliktu na Ukrainie mogącymi mieć negatywny wpływ na prowadzoną działalność. W 2022 wszystkie prowadzone inwestycje realizowane były zgodnie z założonym harmonogramem a firmy wykonawcze współpracujące ze spółką terminowo realizowały zakres powierzonych im prac.

**5.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego**

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy, które byłyby istotne dla ich oceny.

**5.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta**  
Zgodnie z § 16 umowy spółki Emitenta Zarząd Emitenta składa się z dwóch lub trzech członków.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

Marcin Niklas – Wiceprezes Zarządu Emitenta

Zygmunt Mulewski - Członek Zarządu Emitenta

Przemysław Maraszek - Prezes Zarządu Emitenta

| Przemysław Maraszek    |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| Zajmowane stanowisko   | Prezes Zarządu Emitenta                            |
| Termin upływu kadencji | 27 maja 2027                                       |
| Wiek                   | 36                                                 |
| Kariera zawodowa       | Pan Przemysław Maraszek karierę zawodową rozpoczął |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>w 2010 r. gdy po ukończeniu studiów na Kierunku Budownictwo Politechniki Gdańskiej rozpoczął pracę w INPRO SA jako Inżynier Budowy a następnie Kierownik Robót Budowlanych.</p> <p>W maju 2015 roku Rada Nadzorcza Spółki Domesta powierzyła mu funkcję Wiceprezesa Zarządu z odpowiedzialnością m.in. za obszar nowych inwestycji oraz nadzoru nad realizacją procesu budowy.</p> <p>Od lipca 2016 roku pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki Domesta Sp. z o.o.</p> |
| Wykształcenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Politechnika Gdańska. Studia na Kierunku Budownictwo o specjalności Konstrukcje Budowlane i Inżynierskie ukończone w 2010 roku tytułem Mgr inż.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Uniwersytet Gdański. Podyplomowe studia menadżerskie ukończone w 2015 roku.</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |
| Spółki prawa handlowego, w których jest lub był wspólnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>GAMARE sp. z o.o. - wspólnik</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nie została pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Zygmunt Mulewski       |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Zajmowane stanowisko   | Członek Zarządu Emitenta |
| Termin upływu kadencji | 27 maja 2027             |
| Wiek                   | 68 LAT                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kariera zawodowa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pan Zygmunt Mulewski karierę zawodową rozpoczął w latach 80-tych w Zakładzie Remontowo Budowlanym „Remont” jako kierownik budowy. W roku 1993 rozpoczął pracę w Przedsiębiorstwie Budowlanym Domesta jako Inżynier Budowy. W roku 1998 został powołany na Członka Zarządu Spółki Domesta, którą to funkcję pełni do dnia dzisiejszego. Pan Zygmunt Mulewski odpowiedzialny jest za obszar nadzoru nad realizacją procesu budowy prowadzonych przez Spółkę inwestycji. |
| Wykształcenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Politechnika Gdańska. Studia na Kierunku Budownictwo o specjalności Konstrukcje budowlane i inżynierskie ukończone w 1978 roku tytułem Mgr inż.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Spółki prawa handlowego, w których jest lub był wspólnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarzyckiego lub likwidacji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Nie została pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Marcin Niklas          |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Za                     | Wiceprezes Zarządu                                                                                                                                                                                         |
| Termin upływu kadencji | 27 maja 2027                                                                                                                                                                                               |
| Wiek                   | 38                                                                                                                                                                                                         |
| Kariera zawodowa       | Pan Marcin Niklas karierę zawodową rozpoczął w roku 2009 w przedsiębiorstwie budowlanym ELWOZ Sp. z o.o. jako inżynier budowy, a następnie od 2012r oku., po uzyskaniu uprawnień budowlanych do kierowania |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | robotami budowlanymi bez ograniczeń, jako samodzielny kierownik budowy. W roku 2016 rozpoczął pracę w Przedsiębiorstwie Budowlanym Domesta Sp. z o.o. jako specjalista do spraw przygotowania produkcji, a następnie kierownik działu przygotowania produkcji, po czym objął funkcję dyrektora do spraw przygotowania inwestycji. W roku 2022 został powołany na Wiceprezesa Zarządu Spółki Domesta. |
| Wykształcenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Politechnika Gdańska. Studia na Kierunku Budownictwo o specjalizacji konstrukcje budowlano inżynierskie ukończone w 2010 roku tytułem Mgr inż.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Spółki prawa handlowego, w których jest lub był wspólnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | BRAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nie została pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu wspólnikowi.



**5.22. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników**

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 3 072 000 zł (trzy miliony siedemdziesiąt dwa tysiące zł).

Struktura udziałowa Emitenta przedstawia tabela opisana poniżej.

| Wspólnik            | Ilość udziałów | łączna wartość nominalna<br>(w PLN) | Procentowy udział w<br>kapitałe zakładowym |
|---------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|
| INPRO S.A.          | 224            | 179200                              | 58,33%                                     |
| Jerzy Znaniecki     | 72             | 57600                               | 18,75%                                     |
| Jerzy Pawelski      | 56             | 44800                               | 14,58%                                     |
| Zygmunt Mulewski    | 24             | 19200                               | 6,25%                                      |
| Przemysław Maraszek | 8              | 64 000                              | 2,08%                                      |
| <b>RAZEM</b>        | <b>384</b>     | <b>3 072 000</b>                    | <b>100</b>                                 |

**VI. INFORMACJE DODATKOWE**

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

**VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA****Oświadczenia Zarządu****Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego**

Niniejszym Oświadczam, że według naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

W imieniu Emitenta:

PROKURENT  
DYREKTOR DZIAŁU  
SPRZEDAŻY I MARKETINGU  
  
Marta Apanowicz  
DOMESTA Spółka z o.o.  
80-298 GDAŃSK, ul. Budowlanych 68B  
tel.: 58 349-56-65  
NIP 584 020 15 94, KRS 61417

PREZES ZARZĄDU

  
Przemysław Maraszek

**Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego**

Niniejszym oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

W imieniu Emitenta:

PROKURENT  
DYREKTOR DZIAŁU  
SPRZEDAŻY I MARKETINGU  
  
Marta Apanowicz

DOMESTA Spółka z o.o.  
80-298 GDAŃSK, ul. Budowlanych 68B  
tel.: 58 349-56-65  
NIP 584 020 15 94, KRS 61417

PREZES ZARZĄDU

  
Przemysław Maraszek

## Wybrane dane finansowe

| Wyszczególnienie                         | 31.12.2022 PLN | 31.12.2021 PLN | 31.12.2022 EUR | 31.12.2021 EUR |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Kapitał własny                           | 67 258 691,05  | 52 182 327,10  | 14 341 178,07  | 11 345 464,00  |
| Aktywa trwałe, w tym:                    | 43 871 624,69  | 34 478 029,70  | 9 354 490,43   | 7 496 201,60   |
| Rzeczowe aktywa trwałe                   | 35 304 550,11  | 28 243 090,16  | 7 527 783,13   | 6 140 603,16   |
| Aktywa obrotowe, w tym:                  | 150 465 784,94 | 164 836 082,72 | 32 082 940,99  | 35 838 605,63  |
| Zapasy                                   | 141 805 535,72 | 145 795 857,71 | 30 236 366,60  | 31 698 886,31  |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 3 132 492,82   | 8 089 703,25   | 667 923,16     | 1 758 860,56   |
| Zobowiązania długoterminowe              | 47 865 959,93  | 32 207 221,68  | 10 206 179,22  | 7 002 483,30   |
| Zobowiązania krótkoterminowe             | 64 562 818,84  | 104 672 583,92 | 13 766 352,98  | 22 757 877,96  |
|                                          |                |                |                |                |
| Przychody netto ze sprzedaży             | 119 335 365,64 | 92 440 492,52  | 25 445 183,40  | 20 098 380,77  |
| Zysk/strata na działalności operacyjnej  | 28 534 206,13  | 17 789 919,29  | 6 084 182,21   | 3 867 878,26   |
| Zysk/strata brutto                       | 24 254 879,95  | 15 699 162,20  | 5 171 726,47   | 3 413 306,56   |
| Zysk/strata netto                        | 19 576 363,95  | 12 677 385,20  | 4 174 153,81   | 2 756 312,82   |

Średni kurs EUR wg Narodowego Banku Polskiego na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniósł 4,5994 PLN

Średni kurs EUR wg Narodowego Banku Polskiego na dzień 30 grudnia 2022 r. wyniósł 4,6899 PLN

## 7.1. Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2022



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

Domesta © 2023



**Spis treści**

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| I. Oświadczenie Zarządu .....                        | 02 |
| II. Informacja dodatkowa .....                       | 03 |
| II.A. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego ..... | 03 |
| II.B. Dodatkowe informacje i objaśnienia .....       | 13 |
| III. Rachunek zysków i strat .....                   | 59 |
| IV. Bilans .....                                     | 65 |
| V. Rachunek przepływów pieniężnych .....             | 75 |
| VI. Zestawienie zmian w kapitale własnym .....       | 79 |

**Oświadczenie Zarządu**

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Spółki Domesta przedstawia sprawozdanie finansowe za rok 2022 kończące się 31.12.2022r. w skład którego wchodzi:

- Bilans na dzień 31.12.2022r.,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.,
- Rachunek przepływów pieniężnych w okresie od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.,
- Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Do sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki za okres objęty sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

DOMESTA

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| <b>Przemysław Maraszek</b><br>Prezes Zarządu                                        | <b>Marcin Niklas</b><br>Wiceprezes Zarządu                                          | <b>Zygmunt Mulewski</b><br>Członek Zarządu                                          |



## II. Informacja dodatkowa

### II.A. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

#### 1. Informacje porządkowe

Sprawozdanie finansowe Domesta sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku ul. Budowlanych 68B zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz Kodeksem Sądów Handlowych.

#### 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,
- wynajem sprzętu budowlanego.

#### Klasyfikacja podstawowej działalności według PKD przedstawia się następująco:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków wg PKD 41.10.Z,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych wg PKD 41.20.Z,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi wg PKD 68.20.Z.

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 05 października 2020r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep A nr 3987/2022). 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.

Czas trwania Spółki zgodnie ze statutem jest nieograniczony.

#### 2. Prezentacja sprawozdań finansowych

Spółka prezentuje sprawozdanie finansowe za okres obrotowy rozpoczynający się 01.01.2022 r. i kończący się 31.12.2022 r.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w niezmińszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

#### 3. Porównywalność danych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres rozpoczynający się 01.01.2022 r. i kończący się 31.12.2022 r. oraz jest porównywalne z danymi finansowymi za okres roku 2021.

#### 4. Stosowane metody i zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku, obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym oraz kalkulacyjnym.

W sprawozdaniu finansowym Spółka wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy Spółki za dany okres sprawozdawczy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

#### 4.1. Rachunek zysków i strat

##### 4.1.1 Przychody

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.

Spółka do przychodów ze sprzedaży produktów zalicza sprzedaż lokali mieszkalnych, sprzedaż garaży i miejsc postojowych, robót budowlano-montażowych oraz innych usług.

Momentem sprzedaży jest:

- dla lokali mieszkalnych i garaży data odebrania lokalu przez nabywcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego,
- w przypadku sprzedaży usług data odebrania usług przez nabywcę.

Przychody z wykonania niezakończonych usług, w tym budowlanej, ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do stopnia zaawansowania usługi, jeżeli stopień ten można ustalić w sposób wiarygodny.

Spółka ustala stopień zaawansowania prac na podstawie:

- stosunku poniesionych kosztów do planowanej całkowitej wartości kosztów, niezbędnej do wykonania kontraktu,
- obmiaru wykonanych prac.

#### 4.1.2. Koszty

Spółka prowadzi koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Część statycznych pośrednich kosztów produkcji, która nie odpowiada poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych stanowi koszt okresu, w którym została poniesiona.

Koszty budowy mieszkań w budynkach wielorodzinnych obejmują:

- koszty dokumentacji projektowej,
- koszt zakupu gruntu,
- koszty robót budowlanych,
- inne koszty przygotowania inwestycji do realizacji.

Koszt wytworzenia jednego metra garażu lub miejsca postojowego ustala się (z wyłączeniem kosztu nabycia gruntu) dzieląc ogółem poniesione koszty przez powierzchnię całkowitą budynku. Z tak ustalonej wielkości (zgodnie z uchwałą Zarządu) wyliczamy 20% wartości co stanowi koszt wytworzenia 1-go m<sup>2</sup> garażu. Poniesione koszty całkowite, pomniejszone o koszty wytworzenia garaży i podzielone przez powierzchnię lokali dają koszt wytworzenia jednego metra powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

#### 4.1.3. Na wynik finansowy Spółki wpływają ponadto:

- pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązywania rezerwy na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn, koszty inicjatyw lokalnych,
- przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi,
- koszty finansowe z tytułu odsetek, strat ze zbycia inwestycji, aktualizacji wartości inwestycji, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

#### 4.1.4. Opodatkowanie

Wynik finansowy brutto korygują:

- bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych,
- aktywa oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.



Podatek dochodowy bieżący

Bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych są naliczone zgodnie z przepisami podatkowymi.

Podatek dochodowy odroczony

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.



Wykazwana w rachunku zysków i strat część odroczone stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego. Rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym, odnoszą się również na kapitał (fundusz) własny.

#### 4.2. Bilans

**4.2.1. Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe i środki trwałe w budowie** wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Za wartości niematerialne i prawne uznaje się:

- koszty prac rozwojowych zakończonych pozytywnym wynikiem, który zostanie wykorzystany do produkcji,
- nabytą wartość firmy,
- nabyte prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje,
- nabyte prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych,
- know-how.

Wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową w okresie przewidywanej ekonomicznej użyteczności, według następujących zasad:

- oprogramowanie komputerów - 50,00%,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne - 20,00%.

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nieprzekraczającej 3,5 tys. zł w dniu przyjęcia do użytkowania stosuje się jednorazowe spisanie w koszty amortyzacji. Zgodnie z Ustawą o Rachunkowości wartość początkowa i dotychczas dokonane od środków trwałych odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) mogą na podstawie odrębnych przepisów, ulegać aktualizacji wyceny. Ostatnia aktualizacja wyceny środków trwałych została przeprowadzona przy użyciu stawek określonych przez prezesa GUS na dzień 1 stycznia 1995 roku.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nieprzekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nieprzekraczającej 3,5 tys. zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Zastosowane stawki amortyzacyjne są następujące:

|                                                                            |                    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| · prawo wieczystego użytkowania gruntów do 2033 r.                         | 40 lat,            |
| · budowle i budynki                                                        | 2,5 %,             |
| · urządzenia techniczne i maszyny<br>(z wyłączeniem sprzętu komputerowego) | 4,5 %, 7,0 %, 20 % |
| · sprzęt komputerowy                                                       | 30 %               |
| · środki transportu                                                        | 20 %               |
| · inne środki trwałe                                                       | 20 %               |

#### 4.2.2 Inwestycje długoterminowe

4.2.2.1. Nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne i inne inwestycje niestanowiące aktywów finansowych zaliczone do aktywów trwałych nieużytkowane przez jednostkę, lecz nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów lub uzyskania z nich przychodów, lub innych pożytków – wycenia się według ceny ich nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości lub według wartości godziwej.

Wartość wg cen nabycia podlega okresowemu przeszacowaniu do wartości w cenie rynkowej.

##### 4.2.2.2. Długoterminowe aktywa finansowe

Udziały lub akcje wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenia się według ceny nabycia.

#### 4.2.3. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

Aktywa finansowe uznaje się za nabyte, a zobowiązania finansowe za powstałe w przypadku zawarcia przez jednostkę kontraktu, który powoduje powstanie aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązań finansowych albo instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Aktywa finansowe oraz zobowiązania finansowe, w tym również pochodne instrumenty finansowe i zawarte transakcje terminowe, z których wynika zobowiązanie lub prawo do nabycia lub sprzedaży w przyszłym terminie ustalonej ilości określonych instrumentów finansowych, po ustalonej cenie, wprowadza się do ksiąg rachunkowych pod datą zawarcia kontraktu. Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, tj. wartości godziwej poniesionych wydatków.

Jednostka klasyfikuje instrumenty finansowe w dniu ich nabycia lub powstania do następujących kategorii:

- aktywa finansowe i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

**4.2.4. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych** wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Poszczególne grupy zapasów są wyceniane w następujący sposób:

- materiały - cena zakupu,
- półprodukty i produkty w toku - koszt wytworzenia,
- produkty gotowe - koszt wytworzenia,
- towary - cena nabycia.

Do kosztów wytworzenia produktu nie zalicza się kosztów:

- wynikających z niewykorzystanych zdolności produkcyjnych i strat produkcyjnych,
- magazynowania wyrobów gotowych i półproduktów, chyba że poniesienie tych kosztów jest niezbędne w procesie produkcji,
- sprzedaży produktów.

Opisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania pomniejszają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do:

- pozostałych kosztów operacyjnych,
- kosztów wytworzenia sprzedanych produktów lub usług,
- kosztów sprzedaży.

Stosowane metody rozchodu:

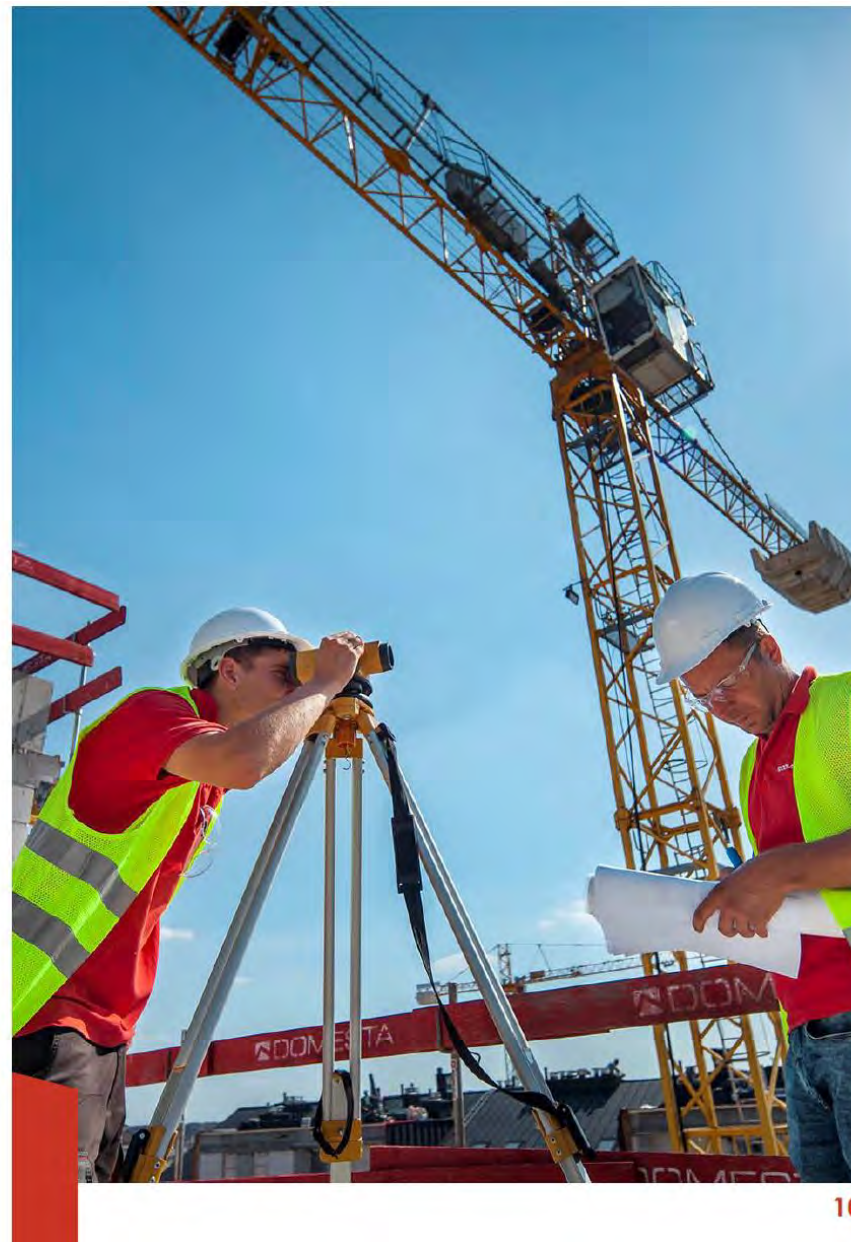
- przyjmując, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach (kosztach) tych składników aktywach, które jednostka najwcześniej nabyła (wytworzyła).

**4.2.5. Należności i zobowiązania** wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Należności wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisów aktualizujących.

**4.2.6. Środki pieniężne** wykazuje się w wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień.





**4.2.7. Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne** dokonywane są w przypadku gdy koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. Koszty rozliczane w czasie to: ubezpieczenia majątkowe, zapłacone z góry koszty prenumeraty, koszty udziału w targach, rozliczenie odsetek leasingu.

W tej pozycji ujmowana jest nadwyżka przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych.

**4.2.8. Kapitały (fundusze) własne** ujmują się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

Kapitał zakładowy spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmują się jako należne wkłady na poczet kapitału.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, przeniesienia z kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny oraz nadwyżki wartości emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej pomniejszonej o koszty tej emisji. Pozostała część kosztów emisji zaliczana jest do kosztów finansowych.

Udziały lub akcje własne wyceniane są w cenie nabycia i wykazywane w kwocie ujemnej w kapitale własnym.

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów jest to kapitał powstały jako skutek aktualizacji wyceny aktywów trwałych a ostatnia aktualizacja przeprowadzona była na dzień 1 stycznia 1995 roku. W przypadku zbycia lub likwidacji składnika majątku odpowiednia część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy.

**4.2.9. Rezerwy** tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania i wycenia się je na dzień bilansowy w wiarygodnie oszacowanej wartości. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

**4.2.10. Rezerwy tworzone są na poniższe tytuły:**

- podatku odroczonego,
- odpawy emerytalno-rentowe,
- niewykorzystane urlopy,
- na nagrody.

Rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze tworzone są na bazie memoriałowej w oparciu o własne szacunki.

**4.2.11. Inne rozliczenia międzyokresowe**

**Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne** dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Do biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się:

- wartość wykonanych na rzecz jednostki świadczeń, które nie zostały zafakturowane, a na mocy umowy wykonawca nie był zobowiązany do jej zafakturowania

**Rozliczenia międzyokresowe przychodów** dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

- równowartość otrzymanych lub zależnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
- środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów (funduszy) własnych,
- ujemną wartość firmy - **nie występuje**,
- nadwyżka zafakturowanych przychodów nad zarachowanymi dotyczącą kontraktów długoterminowych - **nie występuje**.

**4.3. Wycena transakcji w walutach obcych**

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- kupna lub sprzedaży walut stosowanym przez bank, z którego usług korzysta jednostka – w przypadku operacji sprzedaży lub kupna walut oraz operacji zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP na dzień poprzedzający powstanie zdarzenia. Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:
- składniki aktywów (zwyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenionych metodą praw własności) - według kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień,
- składniki pasywów - według kursu średniego ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień. Różnice kursowe dotyczące inwestycji długoterminowych wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny, rozlicza się z kapitałem (funduszem) z aktualizacji wyceny.

**Różnice kursowe dotyczące pozostałych aktywów i pasywów** wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych zalicza się do przychodów i kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach – do kosztu wytworzenia produktu lub ceny nabycia towaru, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

## II.B. Dodatkowe informacje i objaśnienia

## 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia do bilansu

## 1.1. Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych

Dane za okres sprawozdawczy

|                                                               | Koszty<br>zakończonych<br>prac rozwojowych | Wartość firmy | Autorskie prawa<br>majątkowe, prawa<br>pokrewne, licencje<br>i koncesje | Prawa do wynalazków,<br>patentów, znaków<br>towarowych, wzorów<br>użytkowych oraz<br>zdobniczych | Oprogramowanie<br>komputerów | Inne, w tym<br>know-how | Razem      |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|------------|
| Wartość brutto na początek okresu                             | 0,00                                       | 0,00          | 106 600,00                                                              | 0,00                                                                                             | 272 734,07                   | 0,00                    | 379 334,07 |
| Zwiększenia, w tym:                                           | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 115 975,31                   | 0,00                    | 115 975,31 |
| – nabycie                                                     | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 115 975,31                   | 0,00                    | 115 975,31 |
| Zmniejszenia                                                  | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 0,00                         | 0,00                    | 0,00       |
| Wartość brutto na koniec okresu                               | 0,00                                       | 0,00          | 106 600,00                                                              | 0,00                                                                                             | 388 709,38                   | 0,00                    | 495 309,38 |
| Umorzenia na początek okresu                                  | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 188 329,53                   | 0,00                    | 188 329,53 |
| Umorzenia bieżące – zwiększenia                               | 0,00                                       | 0,00          | 41 050,00                                                               | 0,00                                                                                             | 99 160,27                    | 0,00                    | 140 210,27 |
| Umorzenia – zmniejszenia                                      | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 0,00                         | 0,00                    | 0,00       |
| Razem umorzenia na koniec okresu                              | 0,00                                       | 0,00          | 41 050,00                                                               | 0,00                                                                                             | 287 489,80                   | 0,00                    | 328 539,80 |
| Odpisy z tytułu trwałej utraty<br>wartości na początek okresu | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 0,00                         | 0,00                    | 0,00       |
| Odpisy z tytułu trwałej utraty<br>wartości na koniec okresu   | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 0,00                         | 0,00                    | 0,00       |
| Wartość księgowa netto na<br>początek okresu                  | 0,00                                       | 0,00          | 106 600,00                                                              | 0,00                                                                                             | 84 404,54                    | 0,00                    | 191 004,54 |
| Wartość księgowa netto na koniec<br>okresu                    | 0,00                                       | 0,00          | 65 550,00                                                               | 0,00                                                                                             | 101 219,58                   | 0,00                    | 166 769,58 |

## Dane za okres porównawczy

|                                                               | Koszty<br>zakończonych<br>prac rozwojowych | Wartość firmy | Autorskie prawa<br>majątkowe, prawa<br>pokrewne, licencje<br>i koncesje | Prawa do wynalazków,<br>patentów, znaków<br>towarowych, wzorów<br>użytkowych oraz<br>zdobniczych | Oprogramowanie<br>komputerów | Inne, w tym<br>know-how | Razem      |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|------------|
| Wartość brutto na początek okresu                             | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 141 127,86                   | 0,00                    | 141 127,86 |
| Zwiększenia, w tym:                                           | 0,00                                       | 0,00          | 106 600,00                                                              | 0,00                                                                                             | 131 606,21                   | 0,00                    | 238 206,21 |
| – nabycie                                                     | 0,00                                       | 0,00          | 106 600,00                                                              | 0,00                                                                                             | 131 606,21                   | 0,00                    | 238 206,21 |
| Zmniejszenia                                                  | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 0,00                         | 0,00                    | 0,00       |
| Wartość brutto na koniec okresu                               | 0,00                                       | 0,00          | 106 600,00                                                              | 0,00                                                                                             | 272 734,07                   | 0,00                    | 379 334,07 |
| Umorzenia na początek okresu                                  | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 135 828,67                   | 0,00                    | 135 828,67 |
| Umorzenia bieżące – zwiększenia                               | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 52 500,86                    | 0,00                    | 52 500,86  |
| Umorzenia – zmniejszenia                                      | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 0,00                         | 0,00                    | 0,00       |
| Razem umorzenia na koniec okresu                              | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 188 329,53                   | 0,00                    | 188 329,53 |
| Odpisy z tytułu trwałej utraty<br>wartości na początek okresu | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 0,00                         | 0,00                    | 0,00       |
| Odpisy z tytułu trwałej utraty<br>wartości na koniec okresu   | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 0,00                         | 0,00                    | 0,00       |
| Wartość księgowa netto na<br>początek okresu                  | 0,00                                       | 0,00          | 0,00                                                                    | 0,00                                                                                             | 5 299,19                     | 0,00                    | 5 299,19   |
| Wartość księgowa netto na koniec<br>okresu                    | 0,00                                       | 0,00          | 106 600,00                                                              | 0,00                                                                                             | 84 404,54                    | 0,00                    | 191 004,54 |

## 1.2. Szczegółowy zakres zmian w środkach trwałych

Dane za okres sprawozdawczy

|                                                                   | Grunty              | Prawo wieczystego użytkowania gruntów | Budynki i budowle oraz będące odrębną własnością lokale oraz prawa do lokalu | Maszyny i urządzenia | Środki transportu   | Pozostałe środki trwałe | Razem                |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>                          | <b>2 515 813,29</b> | <b>35 157,00</b>                      | <b>19 600 463,95</b>                                                         | <b>3 033 691,57</b>  | <b>1 868 983,28</b> | <b>3 234 905,76</b>     | <b>30 289 014,85</b> |
| Zwiększenia, w tym:                                               | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 2 663 870,03         | 275 595,39          | 236 538,20              | 3 176 003,62         |
| - nabycie                                                         | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 64 813,21            | 0,00                | 236 538,20              | 301 351,41           |
| - przemieszczenie wewnętrzne                                      | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 0,00                 |
| - inne - leasing                                                  | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 2 599 056,82         | 275 595,39          | 0,00                    | 2 874 652,21         |
| Zmniejszenia w tym:                                               | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 36 320,63            | 358 740,85          | 12 881,44               | 407 942,92           |
| - likwidacja                                                      | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 17 229,07            | 0,00                | 12 881,44               | 30 110,51            |
| - aktualizacja wartości                                           | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 0,00                 |
| - rozchód                                                         | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 19 091,56            | 358 740,85          | 0,00                    | 377 832,41           |
| - przemieszczenie wewnętrzne                                      | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 0,00                 |
| - inne                                                            | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 0,00                 |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>                            | <b>2 515 813,29</b> | <b>35 157,00</b>                      | <b>19 600 463,95</b>                                                         | <b>5 661 240,97</b>  | <b>1 785 837,82</b> | <b>3 458 562,52</b>     | <b>33 057 075,55</b> |
| <b>Umorzenia na początek okresu</b>                               | <b>0,00</b>         | <b>25 490,72</b>                      | <b>655 529,82</b>                                                            | <b>1 928 204,33</b>  | <b>1 104 260,15</b> | <b>2 516 802,34</b>     | <b>6 230 287,36</b>  |
| Umorzenia bieżące – zwiększenia                                   | 0,00                | 878,93                                | 518 163,40                                                                   | 457 647,38           | 419 930,38          | 281 744,15              | 1 678 364,24         |
| Zmniejszenia, w tym:                                              | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 36 320,63            | 358 740,85          | 12 881,44               | 407 942,92           |
| - likwidacja                                                      | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 17 229,07            | 0,00                | 12 881,44               | 30 110,51            |
| - rozchód                                                         | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 19 091,56            | 358 740,85          | 0,00                    | 377 832,41           |
| - przemieszczenie wewnętrzne                                      | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 0,00                 |
| - inne                                                            | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 0,00                 |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                                 | <b>0,00</b>         | <b>26 369,65</b>                      | <b>1 173 693,22</b>                                                          | <b>2 349 531,08</b>  | <b>1 165 449,68</b> | <b>2 785 665,05</b>     | <b>7 500 708,68</b>  |
| <b>Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b> | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                                                                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>          |
| Zwiększenia                                                       | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 0,00                 |
| Zmniejszenia                                                      | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                | 0,00                    | 0,00                 |
| <b>Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>   | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                                                                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>          |
| <b>Wartość księgowa netto na początek okresu</b>                  | <b>2 515 813,29</b> | <b>9 666,28</b>                       | <b>18 944 934,13</b>                                                         | <b>1 105 487,24</b>  | <b>764 723,13</b>   | <b>718 103,42</b>       | <b>24 058 727,49</b> |
| <b>Wartość księgowa netto na koniec okresu</b>                    | <b>2 515 813,29</b> | <b>8 787,35</b>                       | <b>18 426 770,73</b>                                                         | <b>3 311 709,89</b>  | <b>620 388,14</b>   | <b>672 897,47</b>       | <b>25 556 366,87</b> |



## Dane za okres porównawczy

|                                                                   | Grunty              | Prawo wieczystego użytkowania gruntów | Budynki i budowle oraz będące odrębną własnością lokale oraz prawa do lokalu | Maszyny i urządzenia | Środki transportu       | Pozostałe środki trwałe | Razem                |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b>                          | <b>2 311 056,55</b> | <b>35 157,00</b>                      | <b>16 433 695,07</b>                                                         | <b>2 878 012,62</b>  | <b>1 528 712,96</b>     | <b>3 007 330,45</b>     | <b>26 193 964,65</b> |
| Zwiększenia, w tym:                                               | 215 813,29          | 0,00                                  | 3 378 261,95                                                                 | 155 678,95           | 550 060,06              | 227 575,31              | 4 527 389,56         |
| - nabycie                                                         | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 155 678,95           | 119 844,37              | 227 575,31              | 503 098,63           |
| - przemieszczenie wewnętrzne                                      | 215 813,29          | 0,00                                  | 3 378 261,95                                                                 | 0,00                 | 0,00                    | 0,00                    | 3 594 075,24         |
| - inne - leasing                                                  | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 430 215,69              | 0,00                    | 430 215,69           |
| Zmniejszenia w tym:                                               | 11 056,55           | 0,00                                  | 211 493,07                                                                   | 0,00                 | 209 789,74              | 0,00                    | 432 339,36           |
| - likwidacja                                                      | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                 |
| - aktualizacja wartości                                           | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                 |
| - rozchód                                                         | 11 056,55           | 0,00                                  | 211 493,07                                                                   | 0,00                 | 209 789,74              | 0,00                    | 432 339,36           |
| - przemieszczenie wewnętrzne                                      | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                 |
| - inne                                                            | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                 |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>                            | <b>2 515 813,29</b> | <b>35 157,00</b>                      | <b>19 600 463,95</b>                                                         | <b>3 033 691,57</b>  | <b>1 868 983,28</b>     | <b>3 234 905,76</b>     | <b>30 289 014,85</b> |
| <b>Umorzenia na początek okresu</b>                               | <b>0,00</b>         | <b>24 611,79</b>                      | <b>193 422,83</b>                                                            | <b>1 324 588,88</b>  | <b>1 042 769,15</b>     | <b>2 069 183,34</b>     | <b>4 654 575,99</b>  |
| Umorzenia bieżące – zwiększenia                                   | 0,00                | 878,93                                | 466 513,10                                                                   | 603 615,45           | 271 280,74              | 447 619,00              | 1 789 907,22         |
| Zmniejszenia, w tym:                                              | 0,00                | 0,00                                  | 4 406,11                                                                     | 0,00                 | 209 789,74              | 0,00                    | 214 195,85           |
| - likwidacja                                                      | 0,00                | 0,00                                  | 0,00                                                                         | 0,00                 | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                 |
| - rozchód                                                         | 0,00                | 0,00                                  | 4 406,11                                                                     | 0,00                 | 209 789,74              | 0,00                    | 214 195,85           |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                                 | <b>0,00</b>         | <b>25 490,72</b>                      | <b>655 529,82</b>                                                            | <b>1 928 204,33</b>  | <b>1 104 260,150,00</b> | <b>2 516 802,34</b>     | <b>6 230 287,36</b>  |
| <b>Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b> | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                                                                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>          |
| <b>Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>   | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                                                                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>             | <b>0,00</b>          |
| <b>Wartość księgowa netto na początek okresu</b>                  | <b>2 311 056,55</b> | <b>10 545,21</b>                      | <b>16 240 272,24</b>                                                         | <b>1 553 423,74</b>  | <b>485 943,81</b>       | <b>938 147,11</b>       | <b>21 539 388,66</b> |
| <b>Wartość księgowa netto na koniec okresu</b>                    | <b>2 515 813,29</b> | <b>9 666,28</b>                       | <b>18 944 934,13</b>                                                         | <b>1 105 487,24</b>  | <b>764 723,13</b>       | <b>718 103,42</b>       | <b>24 058 727,49</b> |



Matarnia Office Park (Realizacja budynku A)

**1.3. Środki trwałe w budowie oraz zaliczki na środki trwałe w budowie**

|                                                                                              | 2022                | 2021                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Nakłady na realizację Inwestycji Matarnia Office Park w poprzednich okresach sprawozdawczych | 1 946 389,47        | 129 295,08          |
| Nakłady na realizację inwestycji Matarnia Office Park                                        | 7 617 352,92        | 1 817 094,39        |
| Wartość nabytych żurawi wieżowych w procesie produkcji                                       | 0,00                | 2 237 973,20        |
| Odsetki oraz prowizja w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia                        | 24 390,85           | 0,00                |
| Różnice kursowe w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia                              | 0,00                | 0,00                |
| <b>RAZEM</b>                                                                                 | <b>9 588 133,24</b> | <b>4 184 362,67</b> |

**1.4. Szczegółowy zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych**

Nie dotyczy.

**1.5. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizacyjnych wartości aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.**

Nie dotyczy.

**1.6. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10**

Nie dotyczy.

**1.7. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto**

W ramach środków trwałych wartość bilansowa gruntów w użytkowaniu wieczystym na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 35 157,00 zł. Spółka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa z tytułu uzyskiwania praw własności budynków i budowli.

**1.8. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.**

Nie dotyczy.

1.9. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują.

Nie dotyczy.

1.10. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartości należności.

Nie dotyczy.

1.11. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

| Struktura własności kapitału podstawowego (udziałowcy posiadający co najmniej 5% udziałów) | Liczba akcji/udziałów | Ilość głosów  | Cena emisyjna akcji/udziałów | Wartość nominalna akcji/udziałów (w PLN) | Udział w kapitale podstawowym |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|
| Osoby prawne - INPRO SA                                                                    | 224,00                | 224,00        | 800,00                       | 179 200,00                               | 59,57                         |
| - w tym uprzywilejowane                                                                    | 0,00                  | 0,00          | 0,00                         | 0,00                                     | 0,00                          |
| Osoby fizyczne                                                                             | 152,00                | 152,00        | 800,00                       | 121 600,00                               | 40,43                         |
| - w tym uprzywilejowane                                                                    | 0,00                  | 0,00          | 0,00                         | 0,00                                     | 0,00                          |
| <b>RAZEM</b>                                                                               | <b>0,00</b>           | <b>376,00</b> |                              | <b>300 800,00</b>                        | <b>100,00</b>                 |

1.12. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Nie dotyczy, spółka sporządza sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.





## 1.13. Propozycja co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

|                                                              | 2022                 | 2021                 |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>ZYSK / STRATA NETTO</b>                                   | <b>19 576 363,95</b> | <b>12 677 385,20</b> |
| Kapitał (fundusz) zapasowy (+/-)                             | 2 936 454,59         | 1 901 608,00         |
| Kapitał (fundusz) rezerwowy (+/-)                            | 0,00                 | 0,00                 |
| Kapitał (fundusz) zapasowy - ponad wymaganą ustawowo wartość | 10 639 909,36        | 6 275 777,20         |
| Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych                       | 0,00                 | 0,00                 |
| Dywidendy dla wspólników (oprocentowanie kapitału)           | 6 000 000,00         | 4 500 000,00         |
| Nagrody z zysku                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| Cele społeczne                                               | 0,00                 | 0,00                 |
| Obniżenie kapitału podstawowego                              | 0,00                 | 0,00                 |
| Dopłaty wspólników (o ile przewiduje to umowa spółki z o.o.) | 0,00                 | 0,00                 |
| Pokrycie straty z lat ubiegłych                              | 0,00                 | 0,00                 |
| Pokrycie straty z zysków lat przyszłych                      | 0,00                 | 0,00                 |



## 1.14. Dane o stanie rezerw według celu ich tworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

## Dane za okres sprawozdawczy

|                                                    | Stan na początek okresu | Zwiększenia          | Wykorzystanie       | Rozwiązanie          | Stan na koniec okresu |
|----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>    | <b>7 755 021,00</b>     | <b>22 051 399,00</b> | <b>0,00</b>         | <b>17 992 885,00</b> | <b>11 813 535,00</b>  |
| <b>Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:</b> | <b>44 181,97</b>        | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>167,09</b>        | <b>44 014,88</b>      |
| a) długoterminowe                                  | 44 181,97               | 0,00                 | 0,00                | 167,09               | 44 014,88             |
| – na świadczenia pracownicze E.R.                  | 44 181,97               | 0,00                 | 0,00                | 167,09               | 44 014,88             |
| b) krótkoterminowe                                 | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                | 0,00                 | 0,00                  |
| <b>Pozostałe rezerwy, w tym:</b>                   | <b>2 452 776,75</b>     | <b>2 792 389,93</b>  | <b>2 452 776,75</b> | <b>0,00</b>          | <b>2 792 389,93</b>   |
| a) długoterminowe                                  | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                | 0,00                 | 0,00                  |
| b) krótkoterminowe                                 | 2 452 776,75            | 2 792 389,93         | 2 452 776,75        | 0,00                 | 2 792 389,93          |
| – na niewykorzystane urlopy                        | 244 776,75              | 217 523,93           | 244 776,75          | 0,00                 | 217 523,93            |
| – na nagrody                                       | 2 208 000,00            | 2 574 866,00         | 2 208 000,00        | 0,00                 | 2 574 866,00          |
| - na badanie bilansu                               | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                | 0,00                 | 0,00                  |
| <b>Razem</b>                                       | <b>10 251 979,72</b>    | <b>24 843 788,93</b> | <b>2 452 776,75</b> | <b>17 993 052,09</b> | <b>14 649 939,81</b>  |

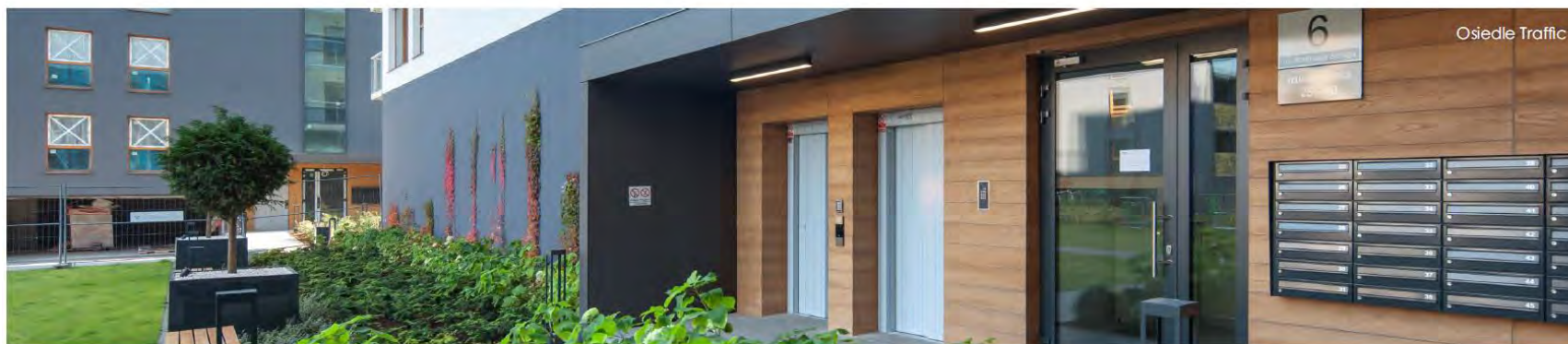
## Dane za okres porównawczy

|                                                    | Stan na początek okresu | Zwiększenia          | Wykorzystanie       | Rozwiązanie          | Stan na koniec okresu |
|----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>    | <b>11 481 936,00</b>    | <b>18 327 620,00</b> | <b>0,00</b>         | <b>22 054 535,00</b> | <b>7 755 021,00</b>   |
| <b>Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:</b> | <b>44 173,58</b>        | <b>5 135,91</b>      | <b>0,00</b>         | <b>5 127,52</b>      | <b>44 181,97</b>      |
| a) długoterminowe                                  | 44 173,58               | 5 135,91             | 0,00                | 5 127,52             | 44 181,97             |
| – na świadczenia pracownicze E.R.                  | 44 173,58               | 5 135,91             | 0,00                | 5 127,52             | 44 181,97             |
| b) krótkoterminowe                                 | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                | 0,00                 | 0,00                  |
| <b>Pozostałe rezerwy, w tym:</b>                   | <b>1 716 885,60</b>     | <b>2 452 776,75</b>  | <b>1 716 885,60</b> | <b>0,00</b>          | <b>2 452 776,75</b>   |
| a) długoterminowe                                  | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                | 0,00                 | 0,00                  |
| b) krótkoterminowe                                 | 1 716 885,60            | 2 452 776,75         | 1 716 885,60        | 0,00                 | 2 452 776,75          |
| – na niewykorzystane urlopy                        | 289 885,60              | 244 776,75           | 289 885,60          | 0,00                 | 244 776,75            |
| – na nagrody                                       | 1 427 000,00            | 2 208 000,00         | 1 427 000,00        | 0,00                 | 2 208 000,00          |
| - na badanie bilansu                               | 0,00                    | 0,00                 | 0,00                | 0,00                 | 0,00                  |
| <b>Razem</b>                                       | <b>13 242 995,18</b>    | <b>20 785 532,66</b> | <b>1 716 885,60</b> | <b>22 059 662,52</b> | <b>10 251 979,72</b>  |

## 1.15. Zobowiązania – struktura czasowa

Dane za okres sprawozdawczy

|                        | 1. Wobec jednostek powiązanych | 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | Razem (a-e)   | a) z tytułu kredytów i pożyczek | 3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:<br>b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | c) inne zobowiązania finansowe | d) zobowiązania wekslowe | e) inne- KAUCJE | Ogółem        |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Okres spłaty</b>    |                                |                                                                                      |               |                                 |                                                                                              |                                |                          |                 |               |
| do 1 roku              |                                |                                                                                      |               |                                 |                                                                                              |                                |                          |                 |               |
| a) początek okresu     | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 23 460 455,33 | 20 841 603,63                   | 1 009 968,70                                                                                 | 871 584,39                     | 0,00                     | 737 298,61      | 23 460 455,33 |
| b) koniec okresu       | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 17 119 915,30 | 14 144 902,77                   | 948 258,09                                                                                   | 1 052 330,84                   | 0,00                     | 974 423,60      | 17 119 915,30 |
| od 1 roku do 3 lat     |                                |                                                                                      |               |                                 |                                                                                              |                                |                          |                 |               |
| a) początek okresu     | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 27 464 245,91 | 8 679 341,60                    | 17 111 356,12                                                                                | 1 673 548,19                   | 0,00                     | 0,00            | 27 464 245,91 |
| b) koniec okresu       | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 37 638 556,39 | 18 333 166,64                   | 17 363 981,74                                                                                | 1 427 813,89                   | 0,00                     | 513 594,12      | 37 638 556,39 |
| powyżej 3 lat do 5 lat |                                |                                                                                      |               |                                 |                                                                                              |                                |                          |                 |               |
| a) początek okresu     | 49 382,04                      | 0,00                                                                                 | 4 693 593,73  | 2 019 184,00                    | 0,00                                                                                         | 1 058 538,32                   | 0,00                     | 1 615 871,41    | 4 742 975,77  |
| b) koniec okresu       | 42 584,40                      | 0,00                                                                                 | 4 820 441,68  | 3 516 000,00                    | 0,00                                                                                         | 681 165,04                     | 0,00                     | 623 276,64      | 4 863 026,08  |
| powyżej 5 lat          |                                |                                                                                      |               |                                 |                                                                                              |                                |                          |                 |               |
| a) początek okresu     | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 0,00          | 0,00                            | 0,00                                                                                         | 0,00                           | 0,00                     | 0,00            | 0,00          |
| b) koniec okresu       | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 5 364 377,46  | 4 763 922,51                    | 0,00                                                                                         | 0,00                           | 0,00                     | 600 454,95      | 5 364 377,46  |
| <b>Razem</b>           |                                |                                                                                      |               |                                 |                                                                                              |                                |                          |                 |               |
| a) początek okresu     | 49 382,04                      | 0,00                                                                                 | 55 618 294,97 | 31 540 129,23                   | 18 121 324,82                                                                                | 3 603 670,90                   | 0,00                     | 2 353 170,02    | 55 667 677,01 |
| b) koniec okresu       | 42 584,40                      | 0,00                                                                                 | 64 943 290,83 | 40 757 991,92                   | 18 312 239,83                                                                                | 3 161 309,77                   | 0,00                     | 2 711 749,31    | 64 985 875,23 |





## Dane za okres porównawczy

|                        | 1. Wobec jednostek powiązanych | 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 3. Wobec pozostałych jednostek, w tym: |                                 |                                                    |                                |                          |                |               |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------|---------------|
|                        |                                |                                                                                      | Razem (a-e)                            | a) z tytułu kredytów i pożyczek | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | c) inne zobowiązania finansowe | d) zobowiązania wekslowe | e) inne-KAUCJE | Ogółem        |
| <b>Okres spłaty</b>    |                                |                                                                                      |                                        |                                 |                                                    |                                |                          |                |               |
| do 1 roku              |                                |                                                                                      |                                        |                                 |                                                    |                                |                          |                |               |
| a) początek okresu     | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 12 649 470,58                          | 11 252 904,00                   | 0,00                                               | 792 519,87                     | 0,00                     | 604 046,71     | 12 649 470,58 |
| b) koniec okresu       | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 23 460 455,33                          | 20 841 603,63                   | 1 009 968,70                                       | 871 584,39                     | 0,00                     | 737 298,61     | 23 460 455,33 |
| od 1 roku do 3 lat     |                                |                                                                                      |                                        |                                 |                                                    |                                |                          |                |               |
| a) początek okresu     | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 15 337 856,70                          | 14 419 345,00                   | 0,00                                               | 912 561,70                     | 0,00                     | 5 950,00       | 15 337 856,70 |
| b) koniec okresu       | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 27 464 245,91                          | 8 679 341,60                    | 17 111 356,12                                      | 1 673 548,19                   | 0,00                     | 0,00           | 27 464 245,91 |
| powyżej 3 lat do 5 lat |                                |                                                                                      |                                        |                                 |                                                    |                                |                          |                |               |
| a) początek okresu     | 38 870,96                      | 0,00                                                                                 | 3 587 341,20                           | 2 185 451,00                    | 0,00                                               | 394 671,65                     | 0,00                     | 1 007 218,55   | 3 626 212,16  |
| b) koniec okresu       | 49 382,04                      | 0,00                                                                                 | 4 693 593,73                           | 2 019 184,00                    | 0,00                                               | 1 058 538,32                   | 0,00                     | 1 615 871,41   | 4 742 975,77  |
| powyżej 5 lat          |                                |                                                                                      |                                        |                                 |                                                    |                                |                          |                |               |
| a) początek okresu     | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 0,00                                   | 0,00                            | 0,00                                               | 0,00                           | 0,00                     | 0,00           | 0,00          |
| b) koniec okresu       | 0,00                           | 0,00                                                                                 | 0,00                                   | 0,00                            | 0,00                                               | 0,00                           | 0,00                     | 0,00           | 0,00          |
| <b>Razem</b>           |                                |                                                                                      |                                        |                                 |                                                    |                                |                          |                |               |
| a) początek okresu     | 38 870,96                      | 0,00                                                                                 | 31 574 668,48                          | 27 857 700,00                   | 0,00                                               | 2 099 753,22                   | 0,00                     | 1 617 215,26   | 31 613 539,44 |
| b) koniec okresu       | 49 382,04                      | 0,00                                                                                 | 55 618 294,97                          | 31 540 129,23                   | 18 121 324,82                                      | 3 603 670,90                   | 0,00                     | 2 353 170,02   | 55 667 677,01 |

## 1.16. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

| Podmiot finansujący                  | Rodzaj zobowiązania kredytowego                                                                                | Zabezpieczenie                                                                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bank Spółdzielczy w Tczewie          | Umowa kredytowa nr KG/21000197 o kredyt na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich w kwocie 3 000 000,00 zł  | Hipoteka umowna do kwoty 6 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/0032853517   |
| Agencja Rozwoju Przemysłu SA         | Umowa pożyczki nr PWD22-006 na finansowanie inwestycji biurowej Matarnia Office Park w kwocie 17 000 000,00 zł | Hipoteka umowna do kwoty 25 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/002999491/3 |
| Alior Bank S.A.                      | Umowa kredytowa nr U0003334894698 o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 4 000 000,00 zł                        | Hipoteka umowna do kwoty 6 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00072944/7   |
| Zjednoczony Bank Spółdzielczy w Rumi | Umowa kredytowa nr 242/KI/2022/CBB o kredyt inwestycyjny w kwocie 10 000 000,00 zł                             | Hipoteka umowna do kwoty 15 000 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00105482/1  |
| mBank SA                             | Umowa kredytowa nr 10/068/22/Z/OB o kredyt obrotowy w kwocie 13 560 000,00 zł                                  | Hipoteka umowna do kwoty 20 340 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00329923/1  |
| Bank Spółdzielczy w Skórczu          | Umowa kredytowa nr S/47/O/21 o kredyt obrotowy w kwocie 4 750 000,00 zł                                        | Hipoteka umowna do kwoty 7 125 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00019786/2   |
| Bank Spółdzielczy w Skórczu          | Umowa kredytowa nr S/22/O/22 o kredyt obrotowy w kwocie 5 000 000,00 zł                                        | Hipoteka umowna do kwoty 7 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00079516/7   |
| Michael / Ström Dom Maklerski S.A.   | Emisja obligacji serii A w kwocie 18 500 000,00 zł                                                             | Hipoteka umowna do kwoty 27 500 000,00 zł na nieruchomości objętej KW nr GD1G/00093961/5  |

## 1.17. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

|                                                                                                               | 2022                | 2021                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:</b>                                              | <b>8 361 385,00</b> | <b>6 029 135,00</b> |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:                                                    | 8 361 385,00        | 6 029 135,00        |
| – wynikających ze strat podatkowych, w tym podział według terminów wygaśnięcia prawa do odliczenia tych strat | 0,00                | 0,00                |





|                                                                                                                     |              |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| – wynikających z nierozliczonych dochodów wolnych od podatku oraz nierozliczonych zmniejszeń podstawy opodatkowania | 0,00         | 0,00         |
| – wynikających z pozostałych ujemnych różnic przejściowych                                                          | 0,00         | 0,00         |
| – wynikających z różnicy między wartością podatkową a finansową kosztu wytworzenia sprzedanych lokali               | 8 361 385,00 | 6 029 135,00 |
| 2. Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie               | 0,00         | 0,00         |

|                                                                                                       |                  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:</b>                            | <b>89 114,82</b> | <b>110 544,53</b> |
| 1. Polisy ubezpieczenia osób i składników majątku                                                     | 65 643,98        | 75 876,35         |
| 2. Opłacone z góry czynsz                                                                             | 22 510,84        | 21 234,33         |
| 3. Opłacone z góry koszty energii                                                                     | 0,00             | 0,00              |
| 4. Prenumerata czasopism                                                                              | 0,00             | 3 150,00          |
| 5. Roczny odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych                                             | 0,00             | 0,00              |
| 6. Koszty przygotowania i uruchomienia nowej produkcji                                                | 0,00             | 0,00              |
| 7. Różnica między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie | 0,00             | 0,00              |
| 8. Nadwyżka kosztów poniesionych nad kosztami szacowanymi z niezakończonych umów budowlanych          | 0,00             | 0,00              |
| 9. Nadwyżka przychodów szacowanych nad należnościami zafakturowanymi z tytułu usług budowlanych       | 0,00             | 0,00              |
| 10. Inne – wieczyste użytkowanie i opłata za wyłączenie gruntu rolnych, opłata za odrolnienie         | 960,00           | 10 283,85         |
| <b>Rozliczenia międzyokresowe (bierne)</b>                                                            | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>       |

#### 1.18. Składniki aktywów i pasywów wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu, ich powiązanie między tymi pozycjami

Nie dotyczy.

#### 1.19. Zobowiązania warunkowe, w tym również z tytułu udzielonych przed jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, nie wykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Nie dotyczy.

#### 1.20. Wykaz składników aktywów nie będących instrumentami finansowymi wycenianych według wartości godziwej.

Nie dotyczy.

#### 1.21. Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

|                                                                                             | 2022                 | 2021                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:</b>  | <b>6 029 135,00</b>  | <b>8 906 490,00</b>  |
| a) odniesionych na wynik finansowy w kwocie netto                                           | 6 029 135,00         | 8 906 490,00         |
| – wartość brutto                                                                            | 6 029 135,00         | 8 906 490,00         |
| – wartość odpisów aktualizujących                                                           | 0,00                 | 0,00                 |
| b) odniesionych na kapitał własny                                                           | 0,00                 | 0,00                 |
| c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>2. Zwiększenia</b>                                                                       | <b>15 316 132,00</b> | <b>13 799 554,00</b> |
| a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi        | 15 316 132,00        | 13 799 554,00        |
| – odpis aktualizujący zapasy                                                                | 0,00                 | 0,00                 |
| – rezerwa na niewykorzystane urlopy                                                         | 41 330,00            | 46 508,00            |
| – rezerwa na odprawy emerytalno rentowe                                                     | 0,00                 | 976,00               |
| – rezerwa na nagrody                                                                        | 489 224,00           | 419 520,00           |
| – rezerwa na nagrody jubileuszowe                                                           | 0,00                 | 0,00                 |
| – odpis aktualizujący wyroby gotowe                                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| – rezerwa na koszty usług obcych                                                            | 0,00                 | 0,00                 |
| – nadwyżka kosztów szacowanych z niezakończonych umów budowlanych nad kosztami poniesionymi | 14 785 578,00        | 13 332 550,00        |
| – odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego             | 0,00                 | 0,00                 |
| b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)            | 0,00                 | 0,00                 |
| c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi                | 0,00                 | 0,00                 |

|                                                                                                                      | 2022                 | 2021                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>3. Zmniejszenia</b>                                                                                               | <b>12 983 882,00</b> | <b>16 676 909,00</b> |
| a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)                      | 12 983 882,00        | 16 676 909,00        |
| – rozliczenie aktywów z tyt. nadwyżki zarachowanych kosztów nad zafakturowanymi z tyt. ujemnych różnic przejściowych | 12 517 822,00        | 16 349 727,00        |
| – rozwiązanie rezerwy na odprawy emerytalno-rentowe                                                                  | 32,00                | 974,00               |
| – rozwiązanie rezerwy na niewykorzystane urlopy                                                                      | 46 508,00            | 55 078,00            |
| – rozwiązanie rezerwy na nagrody                                                                                     | 419 520,00           | 271 130,00           |
| – odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)                              | 0,00                 | 0,00                 |
| d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:</b>                      | <b>8 361 385,00</b>  | <b>6 029 135,00</b>  |
| a) odniesionych na wynik finansowy                                                                                   | 8 361 385,00         | 6 029 135,00         |
| – wartość brutto                                                                                                     | 8 361 385,00         | 6 029 135,00         |
| – wartość odpisów aktualizujących                                                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| b) odniesionych na kapitał własny                                                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy                                                            | 0,00                 | 0,00                 |

5. Przypuszczalna wysokość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, związanych z inwestycjami w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dokładne ustalenie nie jest wykonalne (pkt 16.8. i 16.12. KSR nr 2). W tym przypadku podaje się również informację o wartości różnic przejściowych dotyczących tych inwestycji

0,00 0,00

6. Określenie przyczyn, dla których jednostka nie dokonała odpisów aktualizujących aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

0,00 0,00

7. Łączna kwota różnic przejściowych związanych z inwestycjami na które nie utworzono rezerwy na podatek odroczoney

0,00 0,00

#### 1.22. Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

|                                                                                                                  | 2022                 | 2021                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:</b>                       | <b>7 755 021,00</b>  | <b>11 481 936,00</b> |
| a) odniesionej na wynik finansowy                                                                                | 7 755 021,00         | 11 481 936,00        |
| b) odniesionej na kapitał własny                                                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy                                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>2. Zwiększenia</b>                                                                                            | <b>22 051 399,00</b> | <b>18 327 620,00</b> |
| a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)                       | 22 051 399,00        | 18 327 620,00        |
| – nadwyżka zarachowanych przychodów nad zafakturowanymi z tyt. podatku dochodowego                               | 22 051 399,00        | 18 327 620,00        |
| b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)                         | 0,00                 | 0,00                 |
| c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu) | 0,00                 | 0,00                 |



**3. Zmniejszenia** **17 992 885,00** **22 054 535,00**

a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatkami różnicami przejściowymi 17 992 885,00 22 054 535,00

– nadwyżka zarachowanych kosztów nad zafakturowanymi z tyt. podatku odroczonego 17 992 885,00 22 054 535,00

b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatkami różnicami przejściowymi 0,00 0,00

c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatkami różnicami przejściowymi (z tytułu) 0,00 0,00

**4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:** **11 813 535,00** **7 755 021,00**

a) odniesionej na wynik finansowy 11 813 535,00 7 755 021,00

b) odniesionej na kapitał własny 0,00 0,00

c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy 0,00 0,00

**5. Przepuszczalna wysokość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, związanych z inwestycjami w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dokładne ustalenie nie jest wykonalne (pkt 16.8. i 16.12. KSR nr 2). W tym przypadku podaje się również informację o wartości różnic przejściowych dotyczących tych inwestycji.**

**0,00 0,00**





## 1.23. Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT na dzień bilansowy

Stan środków na rachunkach VAT na dzień 31.12.2022 r. wynosił 1 915,13 zł.

## 1.24. Zapasy

## a) Materiały

Nie występują.

## b) Półprodukty i produkty w toku

| Inwestycja                | wartość w PLN        |
|---------------------------|----------------------|
| Osiedle Remedium          | 10 858,58            |
| Osiedle Leszczynowy Park  | 11 402 042,10        |
| Osiedle Urzeka            | 13 508 157,03        |
| Osiedle #NaSwoim          | 11 973 551,55        |
| Osiedle Polana Kampinoska | 816 828,01           |
| Osiedle Nowe Południe     | 1 381 599,38         |
| <b>RAZEM</b>              | <b>39 093 036,65</b> |

## c) Produkty gotowe

| Inwestycja               | wartość w PLN        |
|--------------------------|----------------------|
| Osiedle Havlove          | 1 570 239,50         |
| Osiedle Leszczynowy Park | 11 478 154,75        |
| <b>RAZEM</b>             | <b>13 048 394,29</b> |

41

## d) Towary

| Grunt                                                 | powierzchnia m <sup>2</sup> | wartość w PLN        |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Działka nr 256/5, Osiedle Leszczynowy Park            | 23 302                      | 8 801 615,86         |
| Działki nr 232/15; 280; 281, Osiedle Urzeka           | 67 087                      | 35 906 258,88        |
| Działka nr 619/14 oraz 619/19, Osiedle NaSwoim        | 3 883                       | 5 284 916,00         |
| Działka nr 176/8, Matarnia Office Park                | 916                         | 300 813,01           |
| Działki nr 270/2 do 270/11, Osiedle Polana Kampinoska | 13 584                      | 7 041 868,00         |
| Działki nr 137/5 oraz 138/1, Osiedle Nowe Południe    | 38 631                      | 19 030 299,00        |
| Działka nr 16/3, Osiedle Traffic                      | 121                         | 236 408,43           |
| Działka nr 666, Inwestycja Remedium                   | 3 072                       | 12 359 083,58        |
| <b>RAZEM</b>                                          |                             | <b>88 961 262,76</b> |

## e) Zaliczki na dostawy i usługi

| Rodzaj zaliczki                 | wartość w PLN     |
|---------------------------------|-------------------|
| Zaliczki na projekty            | 0,00              |
| Zaliczki na usługi budowlane    | 702 842,02        |
| Zaliczki na materiały budowlane | 0,00              |
| Zaliczki pozostałe              | 0,00              |
| <b>RAZEM</b>                    | <b>702 842,02</b> |

42

## 2. Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunków zysków i strat

## 2.1. Struktura rzeczowa sprzedaży

|                                                             | 2022                     |                          | 2021                     |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                             | od jednostek powiązanych | od jednostek pozostałych | od jednostek powiązanych | od jednostek pozostałych |
| 1. Sprzedaż usług (struktura rzeczowa)                      | 36 584,92                | 117 586 651,40           | 26 122,39                | 97 711 802,51            |
| – Sprzedaż projektów budowlanych                            | 0,00                     | 116 537 450,90           | 0,00                     | 96 666 175,83            |
| – Sprzedaż pozostała                                        | 30 737,34                | 689 722,42               | 21 851,33                | 616 996,91               |
| – Sprzedaż mediów                                           | 5 847,58                 | 359 478,08               | 4 271,06                 | 428 629,77               |
| 2. Sprzedaż materiałów (struktura rzeczowa)                 | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     | 8 020,00                 |
| – Materiały podstawowe                                      | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     |
| – Materiały pomocnicze - palety                             | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     | 8 020,00                 |
| 3. Sprzedaż towarów (struktura rzeczowa)                    | 0,00                     | 796 400,00               | 0,00                     | 38 616,26                |
| – Sprzedaż gruntu                                           | 0,00                     | 796 400,00               | 0,00                     | 38 616,26                |
| 4. Sprzedaż produktów lub innych usług (struktura rzeczowa) | 0,00                     | 2 699 043,95             | 0,00                     | 1 769 555,10             |
| – Najem powierzchni biurowych                               | 0,00                     | 2 699 043,95             | 0,00                     | 1 769 555,10             |
| 5. Inne przychody ze sprzedaży (struktura rzeczowa)         | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>RAZEM</b>                                                | <b>36 584,92</b>         | <b>121 082 095,35</b>    | <b>26 122,39</b>         | <b>99 527 993,87</b>     |
| w tym:                                                      |                          |                          |                          |                          |
| Sprzedaż dla odbiorców krajowych                            | 36 584,92                | 121 082 095,35           | 26 122,39                | 99 527 993,87            |
| Sprzedaż eksportowa                                         | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     |
| Sprzedaż wewnątrz unijna                                    | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                     |

## 2.2. Specyfikacja kosztów rodzajowych

|                                                          | 2022                 | 2021                 |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>B. Koszty wg rodzajów</b>                             | <b>90 179 979,08</b> | <b>74 726 568,08</b> |
| 1. Amortyzacja                                           | 1 818 574,51         | 1 842 408,08         |
| 2. Zużycie materiałów i energii                          | 27 286 601,01        | 19 829 889,99        |
| 3. Usługi obce                                           | 47 010 650,68        | 41 274 902,85        |
| 4. Podatki i opłaty, w tym:                              | 624 028,89           | 713 003,21           |
| – podatek akcyzowy                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| 5. Wynagrodzenia                                         | 10 268 380,57        | 8 776 624,67         |
| 6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym     | 2 136 246,31         | 1 670 069,94         |
| – emerytalne                                             | 701 322,36           | 593 565,93           |
| 7. Pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)                 | 1 035 497,11         | 619 669,34           |
| – podróże służbowe                                       | 28 189,63            | 25 936,35            |
| – reprezentacja i reklama                                | 802 118,72           | 450 596,50           |
| – ubezpieczenia majątkowe                                | 115 876,76           | 123 254,89           |
| – Pozostałe koszty                                       | 89 312,00            | 19 881,60            |
| <b>RAZEM</b>                                             | <b>90 179 979,08</b> | <b>74 726 568,08</b> |

## 2.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizacyjnych środki trwałe.

Nie dotyczy.

## 2.4. Wysokość odpisów aktualizacyjnych wartość zapasów.

Nie dotyczy.

## 2.5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W roku 2022 spółka nie zaniechała żadnej z działalności, nie przewiduje również zaniechania jakiegokolwiek działalności w roku następnym.

## 2.6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto.

|                                                                                                  |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Zysk / strata przed opodatkowaniem</b>                                                        | <b>24 254 879,95</b> |
| Przychody niebędące podstawą opodatkowania (-)                                                   | 61 364 356,37        |
| Przychody z lat ubiegłych podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym (+)                          | 40 003 764,27        |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)                                            | 41 932 224,45        |
| Koszty z lat ubiegłych stanowiące koszty uzyskania przych. w roku bieżącym (-)                   | 28 594 972,19        |
| Koszty podatkowe dot. rozliczenia leasingu operacyjnego (-)                                      | 1 034 735,69         |
| Poniesione koszty emisji obligacji                                                               | 189 000,00           |
| Pozostałe (+/-)                                                                                  | 530 361,10           |
| <b>Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego</b>                           | <b>15 538 165,52</b> |
| Odliczona strata za lata ubiegłe                                                                 |                      |
| Podstawa naliczenia podatku dochodowego bieżącego i odroczonego                                  | 15 538 165,52        |
| <b>Podatek dochodowy według ustalonej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce wynoszący 19%</b> | <b>2 952 252,00</b>  |
| Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych (+/-)                            |                      |
| Odroczony podatek dochodowy                                                                      | 1 726 264,00         |
| <b>Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat</b>                                      | <b>4 678 516,00</b>  |



**2.7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.**

|                                                                 | 2022                | 2021                |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Nakłady na realizację inwestycji Matarnia Office Park           | 7 617 352,92        | 1 946 389,47        |
| Wartość nabytych żurawi wieżowych w procesie produkcji          | 0,00                | 2 237 973,20        |
| Odsetki w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia         | 24 390,85           | 0,00                |
| Różnice kursowe w roku obrotowym zwiększające koszt wytworzenia | 0,00                | 0,00                |
| <b>RAZEM</b>                                                    | <b>7 641 743,77</b> | <b>4 184 362,67</b> |

**2.8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.**

W okresie rozliczeniowym pozycja nie wystąpiła.

**2.9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska.**

| Wyszczególnienie według przewidywanego umową okresu spłaty      | 2022                 | 2021                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Koszty poniesione w okresie sprawozdawczym razem, w tym:</b> | <b>10 933 722,70</b> | <b>2 573 199,23</b> |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych                     | 115 975,31           | 253 006,21          |
| Nabycie środków trwałych, w tym:                                | 3 176 003,62         | 503 098,63          |
| – na ochronę środowiska                                         | 0,00                 | 0,00                |
| Środki trwałe w budowie, w tym:                                 | 7 641 743,77         | 1 817 094,39        |
| – na ochronę środowiska                                         | 0,00                 | 0,00                |

|                                             |                     |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Inwestycje w nieruchomości i prawa          | 0,00                | 0,00                |
| <b>Koszty planowane na okres następny</b>   | <b>6 280 000,00</b> | <b>8 840 000,00</b> |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych | 80 000,00           | 90 000,00           |
| Nabycie środków trwałych, w tym:            | 1 200 000,00        | 900 000,00          |
| – na ochronę środowiska                     | 0,00                | 0,00                |
| Środki trwałe w budowie, w tym:             | 5 000 000,00        | 7 850 000,00        |
| – na ochronę środowiska                     | 0,00                | 0,00                |
| Inwestycje w nieruchomości i prawa          | 0,00                | 0,00                |



**2.10. Informacje o przychodach lub kosztach o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.**

Nie dotyczy.

**2.11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.**

Nie dotyczy.

**2.12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. z 2020 r. poz. 1645), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy**

Nie dotyczy.

**3. Kursy walut przyjęte do wyceny pozycji bilansu i rachunków zysków i strat na dzień bilansowy**

| Średni kurs według Narodowego Banku Polskiego nadzień 31 grudnia | 2022   | 2021   |
|------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| PLN/EUR                                                          | 4,6899 | 4,5994 |

Spółka w roku bilansowym nie przeprowadzała transakcji walutowych.

**4. Dodatkowe informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

**4.1. Struktura środków pieniężnych**

|                                                     | 2022                | 2021                 |
|-----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 1. Środki pieniężne w kasie                         | 4 461,61            | 6 616,47             |
| 2. Środki pieniężne na rachunku VAT (split payment) | 1 915,13            | 10 726,77            |
| 3. Środki pieniężne na rachunkach bankowych         | 3 126 116,08        | 7 771 069,60         |
| 4. Inne środki pieniężne (depozyt)                  | 0,00                | 301 290,41           |
| 5. Środki na rachunkach powierniczych               | 3 549 933,39        | 7 379 428,25         |
| <b>Razem</b>                                        | <b>6 682 426,21</b> | <b>15 469 131,50</b> |

49

**4.2. Wykazane w pozycji A.II.3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)**

| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 2022                | 2021                |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Odsetki od lokat powyżej 3 miesięcy     | -377,64             | -1 290,41           |
| Odsetki od udzielonych pożyczek         | 0,00                | 0,00                |
| Odsetki od kredytów                     | 3 966 279,25        | 1 972 913,24        |
| Otrzymane i zarachowane dywidendy       | 0,00                | 0,00                |
| Zapłacone i zarachowane dywidendy       | 0,00                | 0,00                |
| Pozostałe odsetki                       | 0,00                | 0,00                |
| <b>Razem odsetki</b>                    | <b>3 965 901,61</b> | <b>1 971 622,83</b> |

**4.3. Wykazane w pozycji A.II.5. Zmiana stanu rezerw na zobowiązania**

| Zmiana stanu rezerw na zobowiązania                                           | 2022                 | 2021                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                              | 11 813 535,00        | 7 755 021,00         |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                   | 44 014,88            | 44 181,97            |
| Pozostałe rezerwy (rezerwa na świadczenia pracownicze m.in.. nagrody, urlopy) | 2 792 389,93         | 2 452 776,75         |
| <b>Razem</b>                                                                  | <b>14 649 939,81</b> | <b>10 251 979,72</b> |
| <b>Zmiana stanu</b>                                                           | <b>4 397 960,09</b>  | <b>-2 991 015,46</b> |

**4.4. Wykazane w pozycji A.II.6. Zmiana stanu zapasów**

| Zmiana stanu zapasów        | 2022                  | 2021                  |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ogółem zapasy               | 141 805 535,72        | 145 795 857,71        |
| Koszty zakupu               | 0,00                  | 0,00                  |
| Aktualizacja wyceny zapasów | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>Razem</b>                | <b>141 805 535,72</b> | <b>145 795 857,71</b> |
| <b>Zmiana stanu, w tym:</b> | <b>3 990 321,99</b>   | <b>-24 306 825,00</b> |

50



## 4.5. Wykazane w pozycji A.II.7. Zmiana stanu należności

| Zmiana stanu należności                                                                                   | 2022                | 2021                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Należności długoterminowe                                                                                 | 0,00                | 0,00                |
| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych                                                       | 5 172,94            | 4 372,92            |
| Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00                | 0,00                |
| Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek                                                       | 1 883 535,25        | 3 456 176,06        |
| <b>Razem należności</b>                                                                                   | <b>1 883 535,25</b> | <b>3 460 548,98</b> |
| <b>Zmiana stanu należności</b>                                                                            | <b>1 571 840,79</b> | <b>3 933 368,37</b> |

## 4.6. Wykazane w pozycji A.II.8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek

| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, bez kredytów i pożyczek                                             | 2022                 | 2021                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych                                                       | 403 025,41           | 210 704,91           |
| Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00                 | 0,00                 |
| Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek                                                       | 47 984 178,46        | 81 710 529,08        |
| Fundusze specjalne                                                                                             | 30 123,27            | 28 193,21            |
| Zobowiązania z tytułu długoterminowych kaucji gwarancyjnych                                                    | 1 779 910,11         | 1 665 253,45         |
| <b>Razem zobowiązania, w tym:</b>                                                                              | <b>50 197 237,25</b> | <b>83 614 680,65</b> |
| Zobowiązania z tytułu zakupu wartości niematerialnych i prawnych i środków trwałych                            | 0,00                 | 0,00                 |
| Zobowiązania z tytułu zakupu inwestycji w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne                      | 0,00                 | 0,00                 |
| Inne zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej                                                          | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Razem zobowiązania z działalności inwestycyjnej</b>                                                         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |

51

|                                                                                                |                       |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Zobowiązania z tytułu nabycia (akcji) własnych                                                 | 0,00                  | 0,00                |
| Zobowiązania z tytułu dywidend i innych wypłat na rzecz właścicieli                            | 0,00                  | 0,00                |
| Zobowiązania inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, z tytułu podziału zysku                    | 0,00                  | 0,00                |
| Zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych                                          | 0,00                  | 0,00                |
| Inne zobowiązania finansowe (środki pieniężne na rachunkach powierniczych)                     | 3 549 933,39          | 7 379 428,25        |
| Zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego                                                | 0,00                  | 0,00                |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek                                                      | 0,00                  | 0,00                |
| <b>Razem zobowiązania z działalności finansowej</b>                                            | <b>3 549 933,39</b>   | <b>7 379 428,25</b> |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego odnoszonego bezpośrednio na kapitał (fundusz) własny | 0,00                  | 0,00                |
| Zobowiązania z działalności operacyjnej                                                        | 46 647 303,86         | 76 235 252,40       |
| <b>Zmiana stanu zobowiązań</b>                                                                 | <b>-29 587 948,54</b> | <b>-167 842,96</b>  |



52

## 4.7. Wykazane w pozycji A.II.9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                                        | 2022                 | 2021                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa z tytułu odroczonego podatku)                                | 8 361 385,00         | 6 029 135,00        |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (rozliczenie międzyokresowe kosztów m.in. ubezpieczenia, licencje ) | 89 114,82            | 110 544,53          |
| <b>Razem</b>                                                                                                   | <b>8 450 499,82</b>  | <b>6 139 679,53</b> |
| <b>1. Zmiana stanu</b>                                                                                         | <b>-2 310 820,29</b> | <b>2 842 730,36</b> |
| Ujemna wartość firmy                                                                                           | 0,00                 | 0,00                |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)                                                             | 0,00                 | 0,00                |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (pasywa)                                                            | 0,00                 | 0,00                |
| <b>Razem</b>                                                                                                   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>2. Zmiana stanu</b>                                                                                         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>Ogółem zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (1+2)</b>                                                    | <b>-2 310 820,29</b> | <b>2 842 730,36</b> |

## 5. Informacje uzupełniające do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

5.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Spółka nie posiadała zawartych umów nieuwzględnionych w bilansie mogących mieć wpływ na sytuację finansową jednostki.

5.2. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości.

W roku bilansowym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi realizowane po cenach innych niż rynkowe.

## 5.3. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym z podziałem na grupy zawodowe

|                                                              | Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym | Przeciętna liczba zatrudnionych w roku poprzedzającym |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Ogółem, z tego:</b>                                       | <b>72,00</b>                                     | <b>68,00</b>                                          |
| – pracownicy umysłowi                                        | 47,00                                            | 44,00                                                 |
| – pracownicy fizyczni                                        | 25,00                                            | 24,00                                                 |
| – uczniowie                                                  | 0,00                                             | 0,00                                                  |
| – osoby wykonujące pracę nakładczą                           | 0,00                                             | 0,00                                                  |
| – osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych | 0,00                                             | 0,00                                                  |

5.4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

| Wynagrodzenia                                                       | 2022                | 2021                |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Wypłacone wynagrodzenie oraz nagrody i wynagrodzenia z zysku</b> |                     |                     |
| Zarząd                                                              | 2 863 761,33        | 2 703 168,76        |
| Rada Nadzorcza                                                      | 240 000,00          | 285 820,27          |
| <b>RAZEM</b>                                                        | <b>3 103 761,33</b> | <b>2 988 989,03</b> |



5.5. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

Nie występuje.

5.6. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego wypłacone bądź należne za rok obrotowy.

| Wyszczególnienie                                                         | Data umowy dotycząca okresu sprawozdawczego | Okres trwania umowy dotyczącej okresu sprawozdawczego | 2022             | 2021             |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach | 05.08.2021 r.                               | 01.01.2021 - 31.12.2023                               | 19 900,00        | 19 900,00        |
| Inne usługi atestacyjne                                                  |                                             |                                                       | 0,00             | 0,00             |
| Usługi doradztwa podatkowego                                             |                                             |                                                       | 0,00             | 0,00             |
| Skonsolidowane sprawozdanie finansowe                                    |                                             |                                                       | 0,00             | 0,00             |
| Pozostałe usługi                                                         |                                             |                                                       | 0,00             | 0,00             |
| <b>Razem</b>                                                             |                                             |                                                       | <b>19 900,00</b> | <b>19 900,00</b> |

## 6. Informacje o szczególnych zdarzeniach

6.1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

Nie dotyczy.

6.2. Informacje o istotnych zdarzeniach w trakcie roku bilansowego i ich wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

### Wpływ konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Spółki

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.

### Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Spółki

W 2022 roku pandemia Covid-19 w dalszym ciągu rozprzestrzeniła się w kraju jak i na całym świecie wywierając negatywny wpływ na światowe gospodarki oraz społeczeństwa. W trakcie roku bilansowego Zarząd Spółki Domesta podejmował działania dostosowujące działalność Spółki do zaistniałych warunków, przy utrzymaniu powszechnych zaleceń służb sanitarnych oraz wytycznych WHO.

Dzięki podjętym działaniom pandemia Covid-19 nie miała bezpośredniego negatywnego wpływu na bieżącą działalność spółki Domesta w 2022 roku. Spółka realizowała wszystkie zaplanowane inwestycje zgodnie z przyjętym harmonogramem. Nie występowały również przerwy w łańcuchu dostaw a podmioty współpracujące z firmą Domesta terminowo wywiązywały się z zakresu powierzonych im prac budowlanych.

W roku 2022 nie został zaobserwowany również negatywny wpływ pandemii na sprzedaż mieszkań z aktualnej oferty Spółki. Zainteresowanie potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych zostało ocenione jako duże, co pozytywnie przełożyło się na bieżącą sprzedaż mieszkań na wszystkich realizowanych inwestycjach. Dzięki temu, iż pandemia nie wpłynęła negatywnie na cykl produkcji realizowanych przedsięwzięć w roku 2022, Spółka prognozuje wzrost przychodów ze sprzedaży w kolejnych okresach.

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

### 6.3. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które mają wpływ na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

### 6.4. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

W 2022 roku Spółka nie dokonała żadnych zmian w polityce rachunkowości.

### 6.5. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Dane przedstawione w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r. są porównywalne do danych z okresu poprzedniego.

## 7. Transakcje z jednostkami powiązanymi i zagadnienia dotyczące konsolidacji

### 7.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach nie podlegających konsolidacji

Nie dotyczy.

### 7.2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

| Opis transakcji  | Nazwa spółki         | 2022         | 2021         |
|------------------|----------------------|--------------|--------------|
| Zakup materiałów | inBet Spółka z o. o. | 2 428 324,80 | 843 367,07   |
| Zakup usług      | inBet Spółka z o. o. | 38 143,11    | 400,72       |
| Zakup usług      | Isa Spółka z o. o.   | 1 491 883,14 | 1 570 132,84 |

| Opis transakcji | Nazwa spółki               | 2022      | 2021      |
|-----------------|----------------------------|-----------|-----------|
| Zakup usług     | Inpro SA                   | 0,00      | 17 042,39 |
| Zakup usług     | Dom Zdrojowy Spółka z o.o. | 0,00      | 0,00      |
| Sprzedaż usług  | Isa Spółka z o. o.         | 35 234,92 | 24 772,39 |
| Sprzedaż usług  | SML Sp. z o.o.             | 1 350,00  | 1 350,00  |

**7.3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy**

Nie dotyczy.

**7.4. Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnień lub włączeń, informacje o podstawie prawnej wyłączenia i inne wymagane ustawą.**

Nie dotyczy.

**7.5. Informacje o nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne**

| Nazwa i siedziba jednostki                | Miejsce, w którym sprawozdanie skonsolidowane jest dostępne |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| INPRO S.A. Gdańsk, ul. Jacka Rybickiego 8 | Gdańsk ul. Jacka Rybickiego 8                               |

**7.6. Informacje o nazwie, adresie siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formie prawnej każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową**

Nie dotyczy.

**8. Informacje o połączeniu spółek, w przypadku sporządzania sprawozdania finansowego za okres, w którym to połączenie nastąpiło**

Nie dotyczy.

**9. Informacje na temat ewentualnych zagrożeń dotyczących kontynuacji działalności jednostki**

W roku obrotowym nie wystąpiły ani też w najbliższej przyszłości nie przewiduje się wystąpienia zagrożeń dla kontynuacji działalności spółki.



**10. Informacje wymagane zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych****I. Jednostka posiada następujące instrumenty finansowe:****1) Kategoria pożyczki i należności własne**

Do tej kategorii jednostka zalicza:

a) należności z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych i pozostałych o wartości 515 508,57 zł. Jednostka ocenia, iż ryzyko kredytowe związane z tą pozycją jest nieznaczne. Związane jest to z dużą dywersyfikacją odbiorców i brakiem bieżących zatorów płatniczych. W przypadku zidentyfikowania istotnego ryzyka spłaty należności z tytułu dostaw i usług, Spółka utworzy odpisy aktualizacyjne. Spółka wycenia wyżej wskazane pozycje w wartości nominalnej przy uwzględnieniu odpisów z tytułu utraty ich wartości.

**2) Kategoria aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Spółka nie posiada aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

**3) Kategoria aktywa finansowe przeznaczone do obrotu**

Środki na rachunkach bankowych i kasie w kwocie 3 102 369,55 zł

Spółka w trakcie roku bilansowego nie zawierała lokat bankowych.

Jednostka wycenia wyżej wskazane pozycje w wartości nominalnej powiększonej o ewentualne odsetki.

Spółka nie zawarła umowy, w wyniku, której aktywa finansowe przekształca się w papiery wartościowe lub umowy odkupu aktywów finansowych.

W minionym roku obrotowym nie dokonano przeklasyfikowania aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej do aktywów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia.

W minionym okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących długoterminowych aktywów finansowych. Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

**4) Kategoria zobowiązania finansowe**

Do tej kategorii jednostka zalicza umowy leasingowe, których wartość (leasing finansowy) na dzień bilansowy wynosi 3 161 309,77 zł, z czego część krótkoterminowa wynosi 1 052 330,84 zł. W okresie sprawozdawczym Spółka poniosła 255 426,85 zł kosztów odsetek z tytułu powyższych umów leasingowych.

Spółka wycenia wyżej wskazaną pozycję w skorygowanej cenie nabycia.

Spółka na dzień bilansowy posiadała również zobowiązania z tytułu emisji obligacji, których wycena dokonywana jest według skorygowanej ceny nabycia. Na dzień 31.12.2022 r. wartość

zobowiązania wynosiła 18 312 239,83 zł, w tym w części krótkoterminowej 948 258,09 zł, w długoterminowej 17 363 981,74 zł.

W okresie sprawozdawczym z tytułu powyższego zobowiązania Spółka zapłaciła 1 063 750,00 zł odsetek. Wartość zdyskontowanych odsetek za 2022 r. wyniosła 1 254 665,01 zł.

**II. Ze względu na charakter posiadanych instrumentów finansowych Spółka wskazuje, iż ich wartość księgowa nie odbiega od wartości godziwej.**

**III. Spółka nie posiada instrumentów finansowych pochodnych.**

**IV. Pozostałe zagadnienia konieczne do ujawnienia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych nie występują w Spółce.**





## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT wariant porównawczy

|                                                                                            | 2022                  | 2021                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                           | <b>119 335 365,64</b> | <b>92 440 492,52</b> |
| – od jednostek powiązanych                                                                 | 36 584,92             | 26 122,39            |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów                                                  | 120 322 280,27        | 99 507 480,00        |
| II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) | -1 783 314,63         | -7 113 623,74        |
| – w tym obiekty w zabudowie                                                                | 0,00                  | 0,00                 |
| III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                              | 0,00                  | 0,00                 |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      | 796 400,00            | 46 636,26            |
| <b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>                                                  | <b>91 005 298,64</b>  | <b>74 827 497,38</b> |
| I. Amortyzacja                                                                             | 1 818 574,51          | 1 842 408,08         |
| II. Zużycie materiałów i energii                                                           | 27 286 601,01         | 19 829 889,99        |
| III. Usługi obce                                                                           | 47 010 650,68         | 41 274 902,85        |
| IV. Podatki i opłaty, w tym:                                                               | 624 028,89            | 713 003,21           |
| – podatek akcyzowy                                                                         | 0,00                  | 0,00                 |
| V. Wynagrodzenia                                                                           | 10 268 380,57         | 8 776 624,67         |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:                                      | 2 136 246,31          | 1 670 069,94         |
| – emerytalne                                                                               | 701 322,36            | 593 565,93           |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe                                                            | 1 035 497,11          | 619 669,34           |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                             | 825 319,56            | 100 929,30           |
| <b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>                                                 | <b>28 330 067,00</b>  | <b>17 612 995,14</b> |
| <b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                   | <b>286 460,14</b>     | <b>332 054,24</b>    |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                  | 132 276,43            | 246 856,49           |
| II. Dotacje                                                                                | 0,00                  | 0,00                 |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                          | 0,00                  | 0,00                 |
| IV. Inne przychody operacyjne                                                              | 154 183,71            | 85 197,75            |
| <b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                      | <b>82 321,01</b>      | <b>155 130,09</b>    |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                | 0,00                  | 0,00                 |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                           | 0,00                  | 0,00                 |
| III. Inne koszty operacyjne                                                                | 82 321,01             | 155 130,09           |
| <b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>                                 | <b>28 534 206,13</b>  | <b>17 789 919,29</b> |
| <b>G. Przychody finansowe</b>                                                              | <b>432,18</b>         | <b>1 342,99</b>      |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                                                   | 0,00                  | 0,00                 |
| a) od jednostek powiązanych, w tym:                                                        | 0,00                  | 0,00                 |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                     | 0,00                  | 0,00                 |
| b) od jednostek pozostałych, w tym:                                                        | 0,00                  | 0,00                 |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                                     | 0,00                  | 0,00                 |
| II. Odsetki, w tym:                                                                        | 378,23                | 1 291,54             |
| – od jednostek powiązanych                                                                 | 0,00                  | 0,00                 |

|                                                                         |                      |                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                 | 0,00                 | 0,00                 |
| – w jednostkach powiązanych                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                           | 0,00                 | 0,00                 |
| V. Inne                                                                 | 53,95                | 51,45                |
| <b>H. Koszty finansowe</b>                                              | <b>4 279 758,36</b>  | <b>2 092 100,08</b>  |
| I. Odsetki, w tym:                                                      | 2 713 425,41         | 991 748,99           |
| – dla jednostek powiązanych                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                | 0,00                 | 0,00                 |
| – w jednostkach powiązanych                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                          | 0,00                 | 0,00                 |
| IV. Inne                                                                | 1 566 332,95         | 1 100 351,09         |
| <b>I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)</b>                                  | <b>24 254 879,95</b> | <b>15 699 162,20</b> |
| <b>J. Podatek dochodowy</b>                                             | <b>4 678 516,00</b>  | <b>3 021 777,00</b>  |
| <b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>L. Zysk (strata) netto (I–J–K)</b>                                   | <b>19 576 363,95</b> | <b>12 677 385,20</b> |

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT wariant kalkulacyjny

|                                                                                | 2022                  | 2021                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b> | <b>121 118 680,27</b> | <b>99 554 116,26</b> |
| – od jednostek powiązanych                                                     | 36 584,92             | 26 122,39            |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów                                      | 120 322 280,27        | 99 507 480,00        |
| II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                          | 796 400,00            | 46 636,26            |
| <b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>           | <b>80 060 138,87</b>  | <b>71 406 767,87</b> |
| – jednostkom powiązanym                                                        | 0,00                  | 0,00                 |
| I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                                     | 79 234 819,31         | 71 305 838,57        |
| II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                   | 825 319,56            | 100 929,30           |
| <b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)</b>                              | <b>41 058 541,40</b>  | <b>28 147 348,39</b> |
| <b>D. Koszty sprzedaży</b>                                                     | <b>2 878 752,74</b>   | <b>2 061 708,82</b>  |
| <b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>                                              | <b>9 849 721,66</b>   | <b>8 472 644,43</b>  |
| <b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)</b>                                   | <b>28 330 067,00</b>  | <b>17 612 995,14</b> |
| <b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>                                       | <b>286 460,14</b>     | <b>332 054,24</b>    |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                      | 132 276,43            | 246 856,49           |
| II. Dotacje                                                                    | 0,00                  | 0,00                 |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                              | 0,00                  | 0,00                 |
| IV. Inne przychody operacyjne                                                  | 154 183,71            | 85 197,75            |
| <b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>                                          | <b>82 321,01</b>      | <b>155 130,09</b>    |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                    | 0,00                  | 0,00                 |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                               | 0,00                  | 0,00                 |
| III. Inne koszty operacyjne                                                    | 82 321,01             | 155 130,09           |

|                                                                         |                      |                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>              | <b>28 534 206,13</b> | <b>17 789 919,29</b> |
| <b>J. Przychody finansowe</b>                                           | <b>432,18</b>        | <b>1 342,99</b>      |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                                | 0,00                 | 0,00                 |
| a) od jednostek powiązanych, w tym                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                  | 0,00                 | 0,00                 |
| b) od jednostek pozostałych, w tym                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                  | 0,00                 | 0,00                 |
| II. Odsetki, w tym:                                                     | 378,23               | 1 291,54             |
| – od jednostek powiązanych                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                 | 0,00                 | 0,00                 |
| – w jednostkach powiązanych                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                           | 0,00                 | 0,00                 |
| V. Inne                                                                 | 53,95                | 51,45                |
| <b>K. Koszty finansowe</b>                                              | <b>4 279 758,36</b>  | <b>2 092 100,08</b>  |
| I. Odsetki, w tym:                                                      | 2 713 425,41         | 991 748,99           |
| – dla jednostek powiązanych                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                | 0,00                 | 0,00                 |
| – w jednostkach powiązanych                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                          | 0,00                 | 0,00                 |
| IV. Inne                                                                | 1 566 332,95         | 1 100 351,09         |
| <b>L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>                                  | <b>24 254 879,95</b> | <b>15 699 162,20</b> |
| <b>M. Podatek dochodowy</b>                                             | <b>4 678 516,00</b>  | <b>3 021 777,00</b>  |
| <b>N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>O. Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>                                   | <b>19 576 363,95</b> | <b>12 677 385,20</b> |

## BILANS

## AKTYWA

31.12.2022

31.12.2021

## A. AKTYWA TRWAŁE

43 871 624,69

34 478 029,70

## I. Wartości niematerialne i prawne

205 689,58

205 804,54

1. Koszty zakończonych prac rozwojowych

0,00

0,00

2. Wartość firmy

0,00

0,00

3. Inne wartości niematerialne i prawne

166 769,58

191 004,54

4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne

38 920,00

14 800,00

## II. Rzeczowe aktywa trwałe

35 304 550,11

28 243 090,16

1. Środki trwałe

25 556 366,87

24 058 727,49

a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)

2 524 600,64

2 525 479,57

b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej

18 426 770,73

18 944 934,13

c) urządzenia techniczne i maszyny

3 311 709,89

1 105 487,24

d) środki transportu

620 388,14

764 723,13

e) inne środki trwałe

672 897,47

718 103,42

2. Środki trwałe w budowie

9 588 133,24

4 184 362,67

3. Zaliczki na środki trwałe w budowie

160 050,00

0,00

## III. Należności długoterminowe

0,00

0,00

1. Od jednostek powiązanych

0,00

0,00

2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

0,00

0,00

3. Od pozostałych jednostek

0,00

0,00

## IV. Inwestycje długoterminowe

0,00

0,00

1. Nieruchomości

0,00

0,00

2. Wartości niematerialne i prawne

0,00

0,00

3. Długoterminowe aktywa finansowe

0,00

0,00

a) w jednostkach powiązanych

0,00

0,00

– udziały lub akcje

0,00

0,00

– inne papiery wartościowe

0,00

0,00

– udzielone pożyczki

0,00

0,00

– inne długoterminowe aktywa finansowe

0,00

0,00

b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale

0,00

0,00

– udziały lub akcje

0,00

0,00

– inne papiery wartościowe

0,00

0,00

– udzielone pożyczki

0,00

0,00

– inne długoterminowe aktywa finansowe

0,00

0,00

c) w pozostałych jednostkach

0,00

0,00

– udziały lub akcje

0,00

0,00

– inne papiery wartościowe

0,00

0,00

– udzielone pożyczki

0,00

0,00

– inne długoterminowe aktywa finansowe

0,00

0,00



|                                                                                                                 |                       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 4. Inne inwestycje długoterminowe                                                                               | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                             | <b>8 361 385,00</b>   | <b>6 029 135,00</b>   |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                              | 8 361 385,00          | 6 029 135,00          |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                              | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>                                                                                       | <b>150 465 784,94</b> | <b>164 836 082,72</b> |
| <b>I. Zapasy</b>                                                                                                | <b>141 805 535,72</b> | <b>145 795 857,71</b> |
| 1. Materiały                                                                                                    | 0,00                  | 0,00                  |
| 2. Półprodukty i produkty w toku                                                                                | 39 093 036,65         | 52 277 716,18         |
| – w tym obiekty w zabudowie                                                                                     | 0,00                  | 0,00                  |
| 3. Produkty gotowe                                                                                              | 13 048 394,29         | 1 286 153,59          |
| 4. Towary                                                                                                       | 88 961 262,76         | 91 491 353,85         |
| 5. Zaliczki na dostawy i usługi                                                                                 | 702 842,02            | 740 634,09            |
| <b>II. Należności krótkoterminowe</b>                                                                           | <b>1 888 708,19</b>   | <b>3 460 548,98</b>   |
| 1. Należności od jednostek powiązanych                                                                          | 5 172,94              | 4 372,92              |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                   | 5 172,94              | 4 372,92              |
| – do 12 miesięcy                                                                                                | 5 172,94              | 4 372,92              |
| – powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 0,00                  | 0,00                  |
| b) inne                                                                                                         | 0,00                  | 0,00                  |
| 2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    | 0,00                  | 0,00                  |
| a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:                                                                   | 0,00                  | 0,00                  |
| – do 12 miesięcy                                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| – powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 0,00                  | 0,00                  |
| b) inne                                                                                                         | 0,00                  | 0,00                  |
| 3. Należności od pozostałych jednostek                                                                          | 1 883 535,25          | 3 456 176,06          |
| a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:                                                                   | 435 941,04            | 734 146,95            |
| – do 12 miesięcy                                                                                                | 435 941,04            | 734 146,95            |
| – powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 0,00                  | 0,00                  |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 1 373 199,62          | 2 721 664,11          |
| c) inne                                                                                                         | 0,00                  | 365,00                |
| d) dochodzone na drodze sądowej                                                                                 | 74 394,59             | 0,00                  |
| <b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>                                                                          | <b>6 682 426,21</b>   | <b>15 469 131,50</b>  |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                             | 6 682 426,21          | 15 469 131,50         |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                                    | 0,00                  | 0,00                  |
| – udziały lub akcje                                                                                             | 0,00                  | 0,00                  |
| – inne papiery wartościowe                                                                                      | 0,00                  | 0,00                  |
| – udzielone pożyczki                                                                                            | 0,00                  | 0,00                  |
| – inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                         | 0,00                  | 0,00                  |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                                    | 3 549 933,39          | 7 379 428,25          |
| – udziały lub akcje                                                                                             | 0,00                  | 0,00                  |
| – inne papiery wartościowe                                                                                      | 0,00                  | 0,00                  |



|                                                           |                       |                       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| – udzielone pożyczki                                      | 0,00                  | 0,00                  |
| – inne krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 3 549 933,39          | 7 379 428,25          |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne               | 3 132 492,82          | 8 089 703,25          |
| – środki pieniężne w kasie i na rachunkach                | 3 132 492,82          | 7 788 412,84          |
| – inne środki pieniężne                                   | 0,00                  | 301 290,41            |
| – inne aktywa pieniężne                                   | 0,00                  | 0,00                  |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe                        | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>     | <b>89 114,82</b>      | <b>110 544,53</b>     |
| – w tym: aktywa z tytułu niezakończonych umów budowlanych | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>D. Udziały (akcje) własne</b>                          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                       | <b>194 337 409,63</b> | <b>199 314 112,42</b> |

## BILANS

| PASYWA                                                                                      | 31.12.2022            | 31.12.2021            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>                                                          | <b>67 258 691,05</b>  | <b>52 182 327,10</b>  |
| <b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>                                                      | <b>300 800,00</b>     | <b>300 800,00</b>     |
| <b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>                                               | <b>47 381 527,10</b>  | <b>39 204 141,90</b>  |
| – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji) | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>                                 | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| – z tytułu aktualizacji wartości godziwej                                                   | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>                                  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| – na udziały (akcje) własne                                                                 | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>                                                     | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>VI. Zysk (strata) netto</b>                                                              | <b>19 576 363,95</b>  | <b>12 677 385,20</b>  |
| <b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>                  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>                                            | <b>127 078 718,58</b> | <b>147 131 785,32</b> |
| <b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>                                                           | <b>14 649 939,81</b>  | <b>10 251 979,72</b>  |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                         | 11 813 535,00         | 7 755 021,00          |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                              | 44 014,88             | 44 181,97             |
| – długoterminowa                                                                            | 44 014,88             | 44 181,97             |
| – krótkoterminowa                                                                           | 0,00                  | 0,00                  |
| 3. Pozostałe rezerwy                                                                        | 2 792 389,93          | 2 452 776,75          |
| – długoterminowe                                                                            | 0,00                  | 0,00                  |
| – krótkoterminowe                                                                           | 2 792 389,93          | 2 452 776,75          |
| <b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>                                                      | <b>47 865 959,93</b>  | <b>32 207 221,68</b>  |
| 1. Wobec jednostek powiązanych                                                              | 42 584,40             | 49 382,04             |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale        | 0,00                  | 0,00                  |
| 3. Wobec pozostałych jednostek                                                              | 47 823 375,53         | 32 157 839,64         |
| a) kredyty i pożyczki                                                                       | 26 613 089,15         | 10 698 525,60         |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                          | 17 363 981,74         | 17 111 356,12         |
| c) inne zobowiązania finansowe                                                              | 2 108 978,93          | 2 732 086,51          |
| d) zobowiązania wekslowe                                                                    | 0,00                  | 0,00                  |
| e) inne                                                                                     | 1 737 325,71          | 1 615 871,41          |
| <b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                    | <b>64 562 818,84</b>  | <b>104 672 583,92</b> |
| 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych                                                 | 403 025,41            | 210 704,91            |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                         | 403 025,41            | 210 704,91            |
| – do 12 miesięcy                                                                            | 403 025,41            | 210 704,91            |
| – powyżej 12 miesięcy                                                                       | 0,00                  | 0,00                  |
| b) inne                                                                                     | 0,00                  | 0,00                  |

|                                                                                                        |                       |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale      | 0,00                  | 0,00                  |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    | 0,00                  | 0,00                  |
| – do 12 miesięcy                                                                                       | 0,00                  | 0,00                  |
| – powyżej 12 miesięcy                                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |
| b) inne                                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek                                                            | 64 129 670,16         | 104 433 685,80        |
| a) kredyty i pożyczki                                                                                  | 14 144 902,77         | 20 841 603,63         |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | 948 258,09            | 1 009 968,70          |
| c) inne zobowiązania finansowe                                                                         | 1 052 330,84          | 871 584,39            |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    | 16 608 615,59         | 18 336 029,37         |
| – do 12 miesięcy                                                                                       | 16 608 615,59         | 18 336 029,37         |
| – powyżej 12 miesięcy                                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi                                                              | 30 328 247,72         | 62 749 885,15         |
| f) zobowiązania wekslowe                                                                               | 0,00                  | 0,00                  |
| g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 1 047 007,73          | 623 955,51            |
| h) z tytułu wynagrodzeń                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| i) inne                                                                                                | 307,42                | 659,05                |
| 4. Fundusze specjalne                                                                                  | 30 123,27             | 28 193,21             |
| <b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>                                                                  | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| 1. Ujemna wartość firmy                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| 2. Rozliczenia międzyokresowe umów budowlanych                                                         | 0,00                  | 0,00                  |
| 3. Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                     | 0,00                  | 0,00                  |
| – długoterminowe                                                                                       | 0,00                  | 0,00                  |
| – krótkoterminowe                                                                                      | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                                                                    | <b>194 337 409,63</b> | <b>199 314 112,42</b> |

## RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH metoda pośrednia

|                                                                                 | 2022                  | 2021                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>              | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>I. Zysk (strata) netto</b>                                                   | <b>19 576 363,95</b>  | <b>12 677 385,20</b>  |
| <b>II. Korekty razem</b>                                                        | <b>-16 286 446,27</b> | <b>-17 122 410,27</b> |
| 1. Amortyzacja                                                                  | 1 818 574,51          | 1 842 408,08          |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                     | 0,00                  | 0,00                  |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                      | 3 965 901,61          | 1 971 622,83          |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                   | -132 276,43           | -246 856,49           |
| 5. Zmiana stanu rezerw                                                          | 4 397 960,09          | -2 991 015,46         |
| 6. Zmiana stanu zapasów                                                         | 3 990 321,99          | -24 306 825,00        |
| 7. Zmiana stanu należności                                                      | 1 571 840,79          | 3 933 368,37          |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów   | -29 587 948,54        | -167 842,96           |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                      | -2 310 820,29         | 2 842 730,36          |
| 10. Inne korekty                                                                | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>         | <b>3 289 917,68</b>   | <b>-4 445 025,07</b>  |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>            | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>           |
| <b>I. Wpływy</b>                                                                | <b>132 654,07</b>     | <b>466 290,41</b>     |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych  | 132 276,43            | 465 000,00            |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne       | 0,00                  | 0,00                  |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym:                                                | 377,64                | 1 290,41              |
| a) w jednostkach powiązanych                                                    | 0,00                  | 0,00                  |
| – zbycie aktywów finansowych                                                    | 0,00                  | 0,00                  |
| – dywidendy i udziały w zyskach                                                 | 0,00                  | 0,00                  |
| – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                  | 0,00                  | 0,00                  |
| – odsetki                                                                       | 0,00                  | 0,00                  |
| – inne wpływy z aktywów finansowych                                             | 0,00                  | 0,00                  |
| b) w pozostałych jednostkach                                                    | 377,64                | 1 290,41              |
| – zbycie aktywów finansowych                                                    | 0,00                  | 0,00                  |
| – dywidendy i udziały w zyskach                                                 | 0,00                  | 0,00                  |
| – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                  | 0,00                  | 0,00                  |
| – odsetki                                                                       | 377,64                | 1 290,41              |
| – inne wpływy z aktywów finansowych                                             | 0,00                  | 0,00                  |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne                                                     | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>II. Wydatki</b>                                                              | <b>8 273 360,49</b>   | <b>6 143 914,47</b>   |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 8 273 360,49          | 6 143 914,47          |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne              | 0,00                  | 0,00                  |



|                                                                                                              |                      |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:                                                                               | 0,00                 | 0,00                 |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| – nabycie aktywów finansowych                                                                                | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki długoterminowe                                                                          | 0,00                 | 0,00                 |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| – nabycie aktywów finansowych                                                                                | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki długoterminowe                                                                          | 0,00                 | 0,00                 |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne                                                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>                                    | <b>-8 140 706,42</b> | <b>-5 677 624,06</b> |
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                            | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>I. Wpływy</b>                                                                                             | <b>28 040 325,32</b> | <b>34 250 000,00</b> |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Kredyty i pożyczki                                                                                        | 28 040 325,32        | 15 750 000,00        |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                    | 0,00                 | 18 500 000,00        |
| 4. Inne wpływy finansowe                                                                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>II. Wydatki</b>                                                                                           | <b>28 146 747,01</b> | <b>19 083 430,40</b> |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych                                                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                             | 4 500 000,00         | 3 500 000,00         |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku                                          | 0,00                 | 0,00                 |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek                                                                                | 18 822 462,63        | 12 067 570,77        |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                                   | 1 048 920,14         | 1 164 271,21         |
| 8. Odsetki                                                                                                   | 3 775 364,24         | 1 784 588,42         |
| 9. Inne wydatki finansowe                                                                                    | 0,00                 | 567 000,00           |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)</b>                                       | <b>-106 421,69</b>   | <b>15 166 569,60</b> |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III+C.III)</b>                                               | <b>-4 957 210,43</b> | <b>5 043 920,47</b>  |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>                                                 | <b>-4 957 210,43</b> | <b>5 043 920,47</b>  |
| – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>                                                                | <b>8 089 703,25</b>  | <b>3 045 782,78</b>  |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:</b>                                                    | <b>3 132 492,82</b>  | <b>8 089 703,25</b>  |
| – o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                     | 30 123,27            | 329 483,62           |

## ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

|                                                                                                                                               | 2022                 | 2021                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>                                                                                    | <b>52 182 327,10</b> | <b>43 004 941,90</b> |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                                                            | 0,00                 | 0,00                 |
| – korekty błędów                                                                                                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Ia. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach</b>                                                                      | <b>52 182 327,10</b> | <b>43 004 941,90</b> |
| <b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>                                                                                     | <b>300 800,00</b>    | <b>300 800,00</b>    |
| <b>1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>                                                                                           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| a) zwiększenie z tytułu                                                                                                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| – wydania udziałów (emisji akcji)                                                                                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| – podwyższenie wartości nominalnej udziałów (akcji)                                                                                           | 0,00                 | 0,00                 |
| – ...                                                                                                                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| b) zmniejszenie z tytułu                                                                                                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| – umorzenia udziałów (akcji)                                                                                                                  | 0,00                 | 0,00                 |
| – zmniejszenie wartości nominalnej akcji                                                                                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| – ...                                                                                                                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>                                                                                     | <b>300 800,00</b>    | <b>300 800,00</b>    |
| <b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>                                                                                       | <b>39 204 141,90</b> | <b>33 191 448,63</b> |
| <b>2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>                                                                                             | <b>8 177 385,20</b>  | <b>6 012 693,27</b>  |
| a) zwiększenie z tytułu                                                                                                                       | 8 177 385,20         | 6 012 693,27         |
| – emisji akcji powyżej wartości nominalnej                                                                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| – podziału zysku (ustawowo)                                                                                                                   | 1 901 607,78         | 1 426 904,00         |
| – podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)                                                                                  | 6 275 777,42         | 4 585 789,27         |
| – zbycie lub likwidacja uprzednio zaktualizowanych środków trwałych – różnica z aktualizacji wyceny dotycząca rozchodowanych środków trwałych | 0,00                 | 0,00                 |
| – ...                                                                                                                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| b) zmniejszenie z tytułu                                                                                                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| – pokrycia straty                                                                                                                             | 0,00                 | 0,00                 |
| – umorzenia własnych udziałów                                                                                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| – podwyższenia kapitału zakładowego                                                                                                           | 0,00                 | 0,00                 |
| – ...                                                                                                                                         | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>                                                                              | <b>47 381 527,10</b> | <b>39 204 141,90</b> |
| <b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>                       | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>                                                                                  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| a) zwiększenie z tytułu                                                                                                                       | 0,00                 | 0,00                 |
| – aktualizacji wyceny środków trwałych                                                                                                        | 0,00                 | 0,00                 |
| – aktualizacji wartości godziwej                                                                                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| – zmniejszenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, ustalonej od różnic przejściowych odnoszonych na ten kapitał                 | 0,00                 | 0,00                 |

|                                                                                                                              |                      |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| - aktualizacji innych aktywów                                                                                                | 0,00                 | 0,00                |
| - różnic kursowych z przeliczenia oddziałów zagranicznych                                                                    | 0,00                 | 0,00                |
| - ...                                                                                                                        | 0,00                 | 0,00                |
| b) zmniejszenie z tytułu                                                                                                     | 0,00                 | 0,00                |
| - zbycia środków trwałych                                                                                                    | 0,00                 | 0,00                |
| - aktualizacji wartości godziwej                                                                                             | 0,00                 | 0,00                |
| - zwiększenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, ustalonej od różnic przejściowych odnoszonych na ten kapitał | 0,00                 | 0,00                |
| - aktualizacji innych aktywów                                                                                                | 0,00                 | 0,00                |
| - różnic kursowych z przeliczenia oddziałów zagranicznych                                                                    | 0,00                 | 0,00                |
| - ...                                                                                                                        | 0,00                 | 0,00                |
| <b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>                                                         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>                                                         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>                                                              | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| a) zwiększenie z tytułu                                                                                                      | 0,00                 | 0,00                |
| - tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki                                                                                 | 0,00                 | 0,00                |
| - na udziały (akcje) własne                                                                                                  | 0,00                 | 0,00                |
| - ...                                                                                                                        | 0,00                 | 0,00                |
| b) zmniejszenie z tytułu                                                                                                     | 0,00                 | 0,00                |
| - pokrycia straty bilansowej                                                                                                 | 0,00                 | 0,00                |
| - umorzenia udziałów własnych                                                                                                | 0,00                 | 0,00                |
| - podwyższenia kapitału zakładowego lub rezerwowego                                                                          | 0,00                 | 0,00                |
| - wypłaty dywidendy- zwrotu dopłat wspólnikom                                                                                | 0,00                 | 0,00                |
| - ...                                                                                                                        | 0,00                 | 0,00                |
| <b>4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>                                                         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                                   | <b>12 677 385,20</b> | <b>9 512 693,27</b> |
| <b>5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                                          | <b>12 677 385,20</b> | <b>9 512 693,27</b> |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                                           | 0,00                 | 0,00                |
| - korekty błędów                                                                                                             | 0,00                 | 0,00                |
| <b>5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>                                                            | <b>12 677 385,20</b> | <b>9 512 693,27</b> |
| a) zwiększenie z tytułu                                                                                                      | 0,00                 | 0,00                |
| - podziału zysku z lat ubiegłych                                                                                             | 0,00                 | 0,00                |
| - ...                                                                                                                        | 0,00                 | 0,00                |
| b) zmniejszenie z tytułu                                                                                                     | 12 677 385,20        | 9 512 693,27        |
| - wypłaty dywidendy                                                                                                          | 4 500 000,00         | 3 500 000,00        |
| - przeznaczenia na podwyższenie kapitału zakładowego, zapasowego lub rezerwowego                                             | 1 901 607,78         | 1 426 904,00        |
| - pokrycia straty za poprzednie lata obrotowe                                                                                | 0,00                 | 0,00                |
| - przeznaczenia na umorzenie udziałów                                                                                        | 0,00                 | 0,00                |
| - przeznaczone na fundusz zapasowy ponad wymaganą wartość                                                                    | 6 275 777,42         | 4 585 789,27        |
| <b>5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                                                            | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |



|                                                                                                       |                      |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>                                                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| – korekty błędów                                                                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>                                   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| a) zwiększenie z tytułu                                                                               | 0,00                 | 0,00                 |
| – przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia                                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| – straty na sprzedaży lub umorzeniu drogą obniżenia kapitału zakładowego udziałów (akcji)             |                      |                      |
| własnych nieznaających pokrycia w kapitale zapasowym                                                  | 0,00                 | 0,00                 |
| – rezerwa na nagrody za 2017 rok                                                                      | 0,00                 | 0,00                 |
| – wypłacone w 2018 roku) zmniejszenie z tytułu                                                        | 0,00                 | 0,00                 |
| – pokrycia strat z lat ubiegłych z zysku                                                              | 0,00                 | 0,00                 |
| – pokrycia straty z lat ubiegłych z kapitałów: zapasowego i rezerwowego                               | 0,00                 | 0,00                 |
| – pokrycia straty z lat ubiegłych z obniżenia kapitału podstawowego                                   | 0,00                 | 0,00                 |
| – pokrycia straty z lat ubiegłych z dopłat wspólników                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| – ...                                                                                                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                                                   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,</b>                                           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>6. Wynik netto</b>                                                                                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| a) zysk netto                                                                                         | <b>19 576 363,95</b> | <b>12 677 385,20</b> |
| b) strata netto                                                                                       | 19 576 363,95        | 12 677 385,20        |
| c) odpisy z zysku                                                                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>                                             | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b> | <b>67 258 191,05</b> | <b>52 182 327,10</b> |
|                                                                                                       | <b>67 258 691,05</b> | <b>48 182 327,10</b> |

## Podpisy członków Zarządu

Przemysław Maraszek  
Prezes ZarząduMarcin Niklas  
Wiceprezes ZarząduZygmunt Mulewski  
Członek Zarządu

## Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

Tomasz Kuchta  
Dyrektor Finansowy



**7.2. Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2022**

**DOMESTA**

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

Domesta © 3/2023



## 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 2022 .....                             | 08 |
| 4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na koniec roku 2022.....          | 08 |
| 5. Podstawowe wskaźniki finansowe.....                                          | 12 |
| Inwestycje realizowane w roku 2022.....                                         | 14 |
| 1. Realizacje oddane do użytku w roku 2022.....                                 | 14 |
| 2. Inwestycje w trakcie realizacji na koniec roku 2022.....                     | 16 |
| Perspektywy rozwoju, bank ziemi.....                                            | 17 |
| Pozostałe informacje.....                                                       | 19 |
| Czynniki ryzyka finansowego.....                                                | 24 |
| Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną.....                        | 25 |

## 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 05.10.2020 r. została zmieniona i został ustalony tekst jednolity umowy spółki w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku (Rep A nr 3987/2020).

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

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

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

Klasyfikacja działalności podstawowej spółki według PKD przedstawia się następująco:



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

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

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



## Zarząd i kadra kierownicza

W okresie sprawozdawczym Zarząd spółki Domesta pracował w składzie:

**Przemysław Maraszek** Prezes Zarządu  
**Zygmunt Mulewski** Członek Zarządu

Nadzór nad działalnością spółki Domesta w roku 2022 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.



3

## Informacje o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych spółki

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

## Struktura udziałów w kapitale spółki Domesta

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

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

Od 2011 roku akcje INPRO S.A. notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Dzięki środkom pozyskanym z emisji akcji INPRO S.A. m.in. 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.

4

## Struktura organizacyjna Grupy Inpro

| Firma                                        | Siedziba  | Przedmiot działalności                                  | Udział INPRO S.A. w kapitale % |
|----------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|--------------------------------|
| INPRO S.A.                                   | Gdańsk    | Działalność deweloperska                                | Nie dotyczy                    |
| Domesta Sp. z o.o.                           | Gdańsk    | Działalność deweloperska                                | 59,57                          |
| InBet Sp. z o.o.                             | Kolbudy   | Produkcja elementów betonowych, żelbetowych i stalowych | 80,32                          |
| Przedsiębiorstwo Instalacyjne ISA Sp. z o.o. | Gdańsk    | Instalacje sanitarne wewnętrzne                         | 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                            |



5

## Podstawowe dane finansowe

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

|                                 | 2022    | 2021   |
|---------------------------------|---------|--------|
| Przychody netto ze sprzedaży    | 121 119 | 99 554 |
| Koszty działalności operacyjnej | 91 005  | 74 827 |
| Wynik na sprzedaży              | 28 330  | 17 613 |
| Zysk z działalności operacyjnej | 28 534  | 17 790 |
| Zysk brutto                     | 24 255  | 15 699 |
| Zysk netto                      | 19 576  | 12 677 |

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

|                                 | 2022    | 2021   | Dynamika zmian | Udział w przychodach |
|---------------------------------|---------|--------|----------------|----------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży    | 121 119 | 99 554 | 21,66 %        | 100,00 %             |
| Koszty działalności operacyjnej | 91 005  | 74 827 | 21,62 %        | 75,14 %              |
| Zysk ze sprzedaży               | 28 330  | 17 613 | 60,85 %        | 23,39 %              |
| Zysk z działalności operacyjnej | 28 534  | 17 790 | 60,39 %        | 23,56 %              |
| Zysk brutto                     | 24 255  | 15 699 | 54,50 %        | 20,03 %              |
| Zysk netto                      | 19 576  | 12 677 | 54,42 %        | 16,16 %              |

W 2022 roku Domesta osiągnęła 121 118 680,27 zł przychodów ze sprzedaży, o blisko 22% więcej niż w roku 2021 (99 554 116,26 zł), wypracowując 28 534 206,13 zł zysku operacyjnego (17 789 919,29 zł zysku rok wcześniej) oraz 19 576 363,95 zł zysku netto, (12 677 385,20 zł w 2021 r.).

Dynamiczny wzrost przychodów spółki został osiągnięty dzięki wzrostowi średnich cen uzyskanych ze sprzedaży lokali oraz wzrostowi liczby przekazanych mieszkań i lokali użytkowych w roku 2022.

W 2022 roku spółka Domesta rozpoznała w wyniku finansowym 243 lokale, głównie z czterech inwestycji mieszkaniowych tj. Osiedle Havlove w Gdańsku budynek nr 2 i 7, Osiedle Traffic w Gdańsku budynek nr D, Osiedle Robinia w Gdańsku budynek nr A-B i C oraz Osiedle Leszczynowy Park w Gdańsku budynek nr 1 i 3. Na 31.12.2022 r. Spółka posiadała 35 gotowych lokali, które nie zostały rozpoznane w wyniku finansowym roku 2022.

6



Spółka w trakcie roku bilansowego wprowadziła do oferty sprzedaży dwie inwestycje mieszkaniowe - Leszczynowy Park zlokalizowana w Gdańsku Jasień budynek nr 2 i 4 oraz nową inwestycję pod nazwą Urzeka w Gdańsku Jasień budynek nr 1, 2 oraz 3. Pierwsza z nich zwiększyła ofertę sprzedażową spółki o 78 mieszkań, druga o kolejne 152 lokale.

Przedsprzedaż netto spółki Domesta w roku 2022 liczona jako liczba zawartych umów przedwstępnych sprzedaży netto tj. po uwzględnieniu rezygnacji z umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów dotyczących lokali usługowych wyniosła 181 umów netto co w porównaniu do 209 umów z analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi spadek o 13%. W ofercie sprzedaży na koniec okresu sprawozdawczego znajdowało się 167 lokali w budowie.

Spółka na datę bilansową posiadała 63% zakontraktowanych lokali (umową rezerwacyjną lub umową deweloperską) z inwestycji w budowie, które zamierza przekazać nabywcom protokołem odbioru i rozpoznać w wyniku finansowym roku 2023.

Dynamika kosztów w roku 2022 była porównywalna do dynamiki przychodów. Największy udział w kosztach operacyjnych spółki miały usługi obce, które stanowiły 52%, zużycie materiałów i energii 30% oraz wynagrodzenia 11%.

Koszty sprzedaży i zarządu wzrosły łącznie o 21% w odniesieniu do roku 2021 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 Urzeka na ul. Gunderskiego w Gdańsku oraz wzrost kosztów wynagrodzeń.



Inwestycja Robinia / Gdańsk Chelmo

### 3. Stan aktywów i pasywów na koniec roku 2022 (tys. zł)

|                              | 2022           | 2021    |
|------------------------------|----------------|---------|
| <b>AKTYWA</b>                |                |         |
| Aktywa trwałe                | 43 872         | 34 478  |
| Aktywa obrotowe              | 150 466        | 164 836 |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>          | <b>194 337</b> | 199 314 |
| <b>PASYWA</b>                |                |         |
| Kapitał własny               | 67 259         | 52 182  |
| Zobowiązania długoterminowe  | 47 866         | 32 207  |
| Rezerwy                      | 14 650         | 10 252  |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 64 563         | 104 673 |
| Rozliczenia międzyokresowe   | 0              | 0       |
| <b>PASYWA RAZEM</b>          | <b>194 337</b> | 199 314 |

### 4. Dynamika zmian struktury aktywów i pasywów na koniec roku 2022 (tys. zł)

|                              | 2022           | 2021    | Dynamika zmian | Struktura |
|------------------------------|----------------|---------|----------------|-----------|
| <b>AKTYWA</b>                |                |         |                |           |
| Aktywa trwałe                | 43 872         | 34 478  | 27,25 %        | 22,57 %   |
| Aktywa obrotowe              | 150 466        | 164 836 | -8,72 %        | 77,43 %   |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>          | <b>194 337</b> | 199 314 | -2,50 %        | 100,00 %  |
| <b>PASYWA</b>                |                |         |                |           |
| Kapitał własny               | 67 259         | 52 182  | 28,89 %        | 34,61 %   |
| Zobowiązania długoterminowe  | 47 866         | 32 207  | 48,62 %        | 24,63 %   |
| Rezerwy                      | 14 650         | 10 252  | 42,90 %        | 7,54 %    |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 64 563         | 104 673 | -38,32 %       | 33,22 %   |
| Rozliczenia międzyokresowe   | 0              | 0       | -              | -         |
| <b>PASYWA RAZEM</b>          | <b>194 337</b> | 199 314 | -2,50 %        | 100,00 %  |

Na koniec okresu sprawozdawczego suma bilansowa wyniosła 194 337 409,63 zł i zmniejszyła się względem roku 2021 o 4 976 702,79 zł (2,50%).

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują przede wszystkim budynki i grunty o wartości bilansowej na koniec roku 2022 wynoszącej 20 951 371,37 zł, maszyny i urządzenia 3 311 709,89 zł, środki transportu 620 388,14 zł oraz inne środki trwałe o wartości bilansowej na poziomie 672 897,47 zł.

Wartość aktywów trwałych na dzień bilansowy zwiększyła się w stosunku do wyników Spółki na koniec roku 2021 w pozycji c) urządzenia techniczne i maszyny o kwotę 2 206 222,65 zł m.in. w związku z przyjęciem na środki trwałe nabytych dwóch żurawi wieżowych w kwocie 2 243 093,20 zł, które na koniec roku 2021 znajdowały się w pozycji środki trwałe w budowie.

Rzeczowe aktywa trwałe wzrosły również w pozycji 2. Środki trwałe w budowie o kwotę 5 403 770,57 zł. Na zwiększenie tej pozycji bilansowej wpłynęły nakłady poniesione na realizację drugiego etapu inwestycji Matarnia Office Park (budynek A) w kwocie 7 641 743,77 zł.

Aktywa obrotowe stanowią 77% ogólnej wartości sumy aktywów a ich wartość zmniejszyła się względem wyników spółki na koniec roku 2021 o kwotę 14 370 297,78 zł. W strukturze aktywów obrotowych spółki uwidacznia się dominacja pozycja zapasów (grunty wraz z nakładami na budowę realizowanych projektów) w wysokości 141 805 535,72 zł. Jest to charakterystyczna sytuacja w przypadku branży deweloperskiej, gdzie realizowane projekty inwestycyjne, przeznaczone na sprzedaż, stanowią fundamentalny element majątku przedsiębiorstwa. Na wysoką wartość zapasów istotny wpływ miały posiadane przez Spółkę grunty (pozycja bilansowa 4. Towary) pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe, których wartość na koniec roku wynosiła 88 961 262,76 zł (spadek o 2 530 091,09 zł w porównaniu z wynikami Spółki z końca roku 2021).

Spółka na koniec okresu sprawozdawczego utrzymała względem roku 2021 stabilną wartość półproduktów i produktów w toku, która na dzień 31.12.2022r. wyniosła 39 093 036,65 zł. Wartość tej pozycji bilansowej jest efektem ciągłego wzmocnienia skali działalności spółki, a ponoszone nakłady budowlane w roku 2022 miały swoje odzwierciedlenie w realizacji kolejnych budynków mieszkalnych w ramach inwestycji Leszczynowy Park w Gdańsku Jasień, inwestycji #Na Swoim w Gdańsku Chełm oraz nakładów na realizację nowej inwestycji Urzeka w Gdańsku Jasień.

Na dzień 31.12.2022r. wartość produktów gotowych rozumianych jako mieszkania ukończone, które na dzień bilansowy nie zostały sprzedane wynosiła 13 048 394,29 zł. Spółka w roku 2022 przekazała nabywcom zgodnie z planowanym harmonogramem wszystkie sprzedane lokale z budynków oddanych do użytkowania.

Wartość inwestycji krótkoterminowych (środki pieniężne) wynosiła na koniec roku 6 682 426,21 zł. W ramach ww. pozycji bilansowej należności z tytułu środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych na dzień bilansowy wyniosły 3 549 933,39 zł.

W strukturze pasywów na koniec okresu sprawozdawczego kapitał własny spółki wyniósł 67 258 691,05 zł i stanowił 35% sumy bilansowej. Wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania w stosunku do końca roku 2021 zmniejszyła się o kwotę 20 053 066,74 zł i miała 65% udział w sumie bilansowej roku 2022.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w roku bilansowym wyniosła 11 813 535,00 zł i zwiększyła się względem roku poprzedniego o wartość 4 058 514,00 zł.

Kapitał własny w 153% pokrywa wartość majątku trwałego spółki a o trwałości struktury finansowania świadczy solidny poziom kapitału stałego (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe), który stanowi 59% sumy bilansowej.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania na wzrost wartości zobowiązań długoterminowych w roku 2022 największy wpływ miała podpisana w dniu 14.11.2022r. umowa pożyczki z ARP S.A. na kwotę 17 mln zł na realizację budowy drugiego etapu inwestycji biurowej Matarnia Office Park (budynek nr A). Na długoterminową wartość kredytów i pożyczek istotny wpływ miała również zawarta w dniu 11.07.2022 r. umowa z konsorcjum banków spółdzielczych - Zjednoczonym Bankiem Spółdzielczym w Rumi oraz Bankiem Spółdzielczym w Starogardzie Gdańskim o kredyt inwestycyjny na realizację przedsięwzięć deweloperskich w kwocie 10 mln zł.

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 30 328 247,72 zł.

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za okres 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku wyniosły 3 289 917,68 zł i stanowiły wzrost w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2021 roku w wysokości 4 445 025,07 zł. Na dodatni wzrost wartości przepływów z działalności operacyjnej miało wpływ zwiększenie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 4 058 514,00 zł oraz dodatnie przepływy w pozycji zmiana stanów zapasów w kwocie 3 990 321,99 zł. Główną pozycją o którą zostały skorygowane dodatnie przepływy z działalności operacyjnej to zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, która związana jest ze zmniejszeniem wartości zaliczek zapłaconych przez klientów w roku 2022r.

Na poziomie działalności finansowej spółka wykazała nieznacznie ujemne wartości przepływów pieniężnych na które wpływ miały głównie wydatki związane z wypłaconą dywidendą w wysokości 4 500 000,00 zł oraz dokonane spłaty kredytów i pożyczek w łącznej kwocie 18 822 462,63 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

|                                           |                                                   | 2022           | 2021    |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------|---------|
| <b>Rentowność sprzedaży netto</b>         | zysk netto / przychody netto ze sprzedaży         | <b>16,16 %</b> | 12,73 % |
| <b>Rentowność sprzedaży brutto</b>        | zysk brutto / przychody netto ze sprzedaży        | <b>20,03 %</b> | 15,77 % |
| <b>Marża na sprzedaży</b>                 | zysk ze sprzedaży / przychody netto ze sprzedaży  | <b>23,39 %</b> | 17,69 % |
| <b>Marża EBIT</b>                         | zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży    | <b>23,56 %</b> | 17,87 % |
| <b>Rentowność majątku aktywów (ROA)</b>   | zysk netto / średnioroczny stan aktywów           | <b>9,95 %</b>  | 6,89 %  |
| <b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> | zysk netto / średnioroczny stan kapitału własnego | <b>32,78 %</b> | 26,64 % |

## Wskaźniki płynności

|                         |                                                         | 2022        | 2021 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|-------------|------|
| <b>Płynność bieżący</b> | Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe          | <b>2,33</b> | 1,57 |
| <b>Płynności szybki</b> | Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe | <b>0,13</b> | 0,18 |

Inwestycja Traffic / Gdańsk Siedlce



## Wskaźniki zadłużenia

|                                              |                                                                                                                                                                                  | 2022        | 2021 |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|
| <b>Wskaźnik ogólny zadłużenia</b>            | Zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych / aktywa ogółem                                                                                                               | <b>0,65</b> | 0,74 |
| <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>0,83</b> | 0,72 |
| <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>1,83</b> | 1,93 |

Jak wynika z przedstawionych danych spółka jest rentowna na każdym z poziomów gospodarowania, a porównując wyniki roku 2022 do roku poprzedniego, Domesta odnotowała znaczący wzrost wszystkich istotnych wskaźników rentowności.

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

Pomimo wzrostu kosztów ogólnego zarządu oraz kosztów sprzedaży związanych głównie z wprowadzeniem do oferty i promocją inwestycji w nowych lokalizacjach, w przypadku marży na sprzedaży spółka wypracowała 32% dynamikę wzrostu.

Sytuacja płynnościowa Spółki utrzymała się na bezpiecznym poziomie a wskaźniki płynności w 2022 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 wzrósł względem roku 2021 do wartości 0,83 i utrzymał się na bezpiecznym poziomie, tym samym spółka zrealizowała konwenant dotyczący zadłużenia kapitału własnego zawarty w Warunkach Emisji Obligacji z dnia 18 lutego 2021 roku. Spółka utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan rozwoju w jej podstawowych segmentach działalności.

Zdaniem Zarządu, stan majątku i finansów spółki Domesta na koniec 2022 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 2022

## 1. Realizacje oddane do użytku w roku 2022

| Inwestycja       | Numer budynku | PUM m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Data oddania do użytkowania |
|------------------|---------------|--------------------|---------------|-----------------------------|
| Traffic          | D             | 3350               | 64            | 03.2022                     |
| Havlove          | 2             | 887                | 10            | 03.2022                     |
| Havlove          | 7             | 2344               | 46            | 03.2022                     |
| Robinia          | A-B           | 1993               | 36            | 06.2022                     |
| Robinia          | C             | 1108               | 16            | 09.2022                     |
| Leszczynowy Park | 1             | 2592               | 50            | 11.2022                     |
| Leszczynowy Park | 3             | 2903               | 52            | 11.2022                     |

Na dzień bilansowy Spółka przekazała do użytkowania w 2022 roku 7 budynków realizowanych w ramach 4 inwestycji mieszkaniowych o łącznej liczbie lokali wynoszącej 274 oraz powierzchni użytkowej powyżej 15 tys. m<sup>2</sup>.



Osiedle Havlove / Gdańsk Chelm



15

## 1. Inwestycje w trakcie realizacji na koniec roku 2022

Na dzień 31.12.2022r. Domesta była w trakcie realizacji 3 projektów mieszkaniowych w 6 etapach o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań PUM 15,9 tys. m<sup>2</sup> i liczbie lokali wynoszącej 295.

| Inwestycja       | Numer budynku | PUM m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Rozpoczęcie budowy | Planowany termin użytkowania |
|------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|------------------------------|
| Urzeka           | 1             | 2645               | 55            | 04.2022            | 11.2023                      |
| Urzeka           | 2             | 2398               | 50            | 04.2022            | 11.2023                      |
| Urzeka           | 3             | 2841               | 40            | 10.2022            | 05.2024                      |
| #NaSwoim         | 1             | 3850               | 72            | 10.2021            | 09.2023                      |
| Leszczynowy Park | 2             | 2592               | 50            | 10.2021            | 05.2023                      |
| Leszczynowy Park | 4             | 1549               | 28            | 11.2022            | 01.2024                      |

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 przekaze do użytkowania w 2023 roku 82% mieszkań o łącznej powierzchni PUM ponad 13 tys. m<sup>2</sup>.

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

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

16



## Perspektywy rozwoju, bank ziemi

W 2023 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 2022, przygotowując jednocześnie wprowadzenie kolejnych nowych inwestycji, które wzbogacą ofertę sprzedażową roku 2023.

Wśród projektów mieszkaniowych planowanych w roku 2023 znajduje się m.in. kontynuacja Osiedla Leszczynowy Park w Gdańsku Jasieniu, którego wcześniejsze etapy cieszyły się uznaniem klientów, a także 3 nowe projekty tj. inwestycja Nowe Południe przy ul. Starogardzkiej w Gdańsku Maćkowy, inwestycja Polana Kampinowska przy ul. Kampinowskiej w Gdańsku Ujeścisku oraz inwestycja Remedium na ul. Smoluchowskiego w Gdańsku Aniołki. Spółka prognozuje, że w roku 2023 wprowadzi do oferty sprzedaży 236 nowych lokali o łącznej powierzchni PUM ponad 11,5 tys. m<sup>2</sup>.



17

| Inwestycje planowane w 2023 roku |               |                    |               |                              |                              |
|----------------------------------|---------------|--------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|
| Inwestycja                       | Numer budynku | PUM m <sup>2</sup> | Liczba lokali | Planowane rozpoczęcie budowy | Planowany termin użytkowania |
| Leszczynowy Park                 | 5             | 2033               | 36            | 06.2023                      | 11.2024                      |
| Nowe Południe                    | 1             | 1686               | 42            | 04.2023                      | 10.2024                      |
| Nowe Południe                    | 2             | 1987               | 42            | 04.2023                      | 10.2024                      |
| Polana Kampinowska               | E             | 784                | 16            | 06.2023                      | 11.2024                      |
| Polana Kampinowska               | F             | 785                | 16            | 06.2023                      | 11.2024                      |
| Polana Kampinowska               | G             | 785                | 16            | 06.2023                      | 11.2024                      |
| Remedium                         | 1             | 3464               | 68            | 09.2023                      | 11.2025                      |

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 2022 Spółka zakupiła następujące grunty:

| Lokalizacja gruntu          | Data zakupu | Powierzchnia m <sup>2</sup> | Cena zakupu netto w PLN |
|-----------------------------|-------------|-----------------------------|-------------------------|
| Gdańsk, ul. Smoluchowskiego | 20.09.2022  | 3 072                       | 12 357 723,58           |

Dzięki poczynionym inwestycjom spółka w trakcie roku bilansowego zwiększyła posiadany bank ziemi o kolejne 3 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 1,3 tys. mieszkań i lokali usługowych o powierzchni użytkowej PUM ponad 65 tys. m<sup>2</sup>.

18





## Pozostałe informacje

W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. spółka zaciągnęła następujące zobowiązania finansowe:

### 1. Umowy kredytowe

- a) W dniu 25.05.2022 r. spółka podpisała z Alior Bank SA aneks nr 5 do Umowy Kredytowej nr U0003334894698 o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 21 grudnia 2018 roku w kwocie 4 000 000,00 zł. Kredyt został zabezpieczony hipoteką na nieruchomości w Gdańsku przy ul. Cementowej KW nr GD1G/00072944/7 oraz Gwarancją de minimis w kwocie 3 200 000,00 zł. Dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 24 maja 2024 roku.
- b) W dniu 25.05.2022 r. spółka podpisała z Alior Bank SA aneks nr 2 do Umowy Kredytowej nr U0003441427200 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 22 czerwca 2020 roku w kwocie 10 000 000,00 zł. Kredyt został zabezpieczony Gwarancją Funduszu Gwarancji Płynnościowych w kwocie 8 400 000,00 zł. Dzień całkowitej spłaty kredytu przypada na 30 kwietnia 2024 roku.

- c) W dniu 30.05.2022 r. spółka Domesta podpisała z Bankiem Spółdzielczym w Skórczu umowę kredytową o kredyt obrotowy nr S/22/O/22. W ramach zaciągniętego zobowiązania Spółka otrzymała kwotę 5 000 000,00 zł na okres 36 miesięcy z harmonogramem miesięcznych spłat, według którego ostatnia płatność przypada w dniu 31.03.2025 r. Kredyt przeznaczony został na częściowe finansowanie zakupu gruntu przy ul. Smoluchowskiego w Gdańsku, który to grunt stanowi jednocześnie zabezpieczenie w/w kredytu.
- d) W dniu 11.07.2022 r. spółka Domesta podpisała z konsorcjum banków w skład którego weszły Zjednoczony Bank Spółdzielczy w Rumi (Bank Inicjujący) oraz Bank Spółdzielczy w Starogardzie Gdańskim (Bank Uczestnik) umowę kredytową o kredyt inwestycyjny na finansowanie przedsięwzięć deweloperskich nr 242/KI/2022/CBB. W ramach zaciągniętego zobowiązania Spółka otrzymała kwotę 10 000 000,00 zł na okres 35 miesięcy z harmonogramem miesięcznych spłat, według którego płatność ostatniej raty przypada w dniu 30.06.2025 r. Kredyt przeznaczony został na częściowe refinansowanie nakładów poniesionych przez Spółkę na zakup gruntu przy ul. Guderskiego w Gdańsku, który to grunt stanowi jednocześnie zabezpieczenie w/w kredytu.
- e) W dniu 14.11.2022 r. spółka Domesta podpisała z Agencją Rozwoju Przemysłu SA umowę pożyczki nr PWD22-006. W ramach zaciągniętego zobowiązania Spółka otrzymała kwotę 17 000 000,00 zł na okres 120 miesięcy z harmonogramem miesięcznych spłat, według którego ostatnia płatność przypada w dniu 30.09.2033 r. Kredyt przeznaczony został na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją drugiego etapu inwestycji biurowej pod nazwą Matarnia Office Park w Gdańsku (budynek A). Zabezpieczeniem w/w pożyczki jest hipoteka ustanowiona na księdze wieczystej finansowanej nieruchomości.
- f) W dniu 19.12.2022 r. spółka Domesta podpisała z mBank SA umowę kredytową o kredyt obrotowy nr 10/068/22/Z/OB. W ramach zaciągniętego zobowiązania Spółka otrzymała kwotę 13 560 000,00 zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 14.03.2025 r. Kredyt przeznaczony został na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą Leszczynowy Park w Gdańsku przy ul. Leszczynowej, obejmującego budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynek nr 2 i 4) wraz z halą garażową, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz infrastrukturą techniczną. Zabezpieczeniem w/w kredytu jest hipoteka ustanowiona na księdze wieczystej finansowanej nieruchomości.



**2. Umowy leasingowe**

- a) W dniu 17.02.2022 r. spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z mLeasing sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup koparki JCB 3CX PLUS, nr umowy leasingowej 5498842022/GD/572923
- b) W dniu 03.03.2022 r. spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup samochodu osobowego Skoda Kamią, nr umowy leasingowej 6706907-1221-17814
- c) W dniu 03.03.2022 r. spółka zawarła umowę leasingu operacyjnego z Volkswagen Financial Service Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na zakup samochodu osobowego Skoda Kamią, nr umowy leasingowej 6706907-1221-25867
- d) W dniu 20.07.2022 r. Spółka zawarła porozumienie z Santander Leasing SA dotyczące przejścia istniejącej umowy leasingowej nr SBP/07317/2021 w ramach której Domesta nabyła przedmiot leasingu samochód Renault Master

**W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.****Spółka spłaciła następujące zobowiązania finansowe**

- a) w dniu 29.07.2022 r. leasing na zakup kontenerów sanitarnych nr umowy leasingowej 160672018/GD/318178
- b) w dniu 31.10.2022 r. kredyt obrotowy nr KKK/1900542 w Banku Spółdzielczym w Tczewie
- c) w dniu 09.12.2022 r. kredyt inwestycyjny nr KKK/2000156 w Banku Spółdzielczym w Tczewie

**W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.****Spółka zawarła następujące umowy o prowadzenie mieszkaniowych rachunków powierniczych.**

Spółka w 2022 r. zgodnie z ustawą z dnia 16 września 2011 r. O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ( dz. U. Nr 232, poz. 1377) podpisała z Bankiem mBank w Gdańsku następujące umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego:

- a) w dniu 31.05.2022 r. umowę OMRP dla inwestycji Urzeka w Gdańsku na budynek nr 2
- b) w dniu 08.06.2022 r. dwie umowy OMRP dla inwestycji Urzeka w Gdańsku na budynek nr 1 oraz 3
- c) w dniu 22.06.2022 r. umowę OMRP dla inwestycji Leszczynowy Park w Gdańsku na budynek nr 4

**W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.****Spółka uzyskała następujące pozwolenia na budowę**

- a) w dniu 14.04.2022 r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6740.57-4.2022.IG.33598 dotyczące 3 budynków mieszkalnych wraz z pełną infrastrukturą na działce 232/15 i 281 oraz działkach 232/36, 232/17, 232/19 obręb 048 przy ul. Konrada Guderskiego oraz Władysława Czerwińskiego w Gdańsku
- b) w dniu 03.11.2022 r. pozwolenie na budowę nr WUiA-V.6470.824-5.2022.IG.332642 dotyczące 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z pełną infrastrukturą na działkach 270/2, 270/3, 270/4, 270/5, 270/6, 270/7, 270/8, 270/9, 270/10, 270/11, obręb 074 przy ul. Kampinoskiej w Gdańsku



**W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.****Spółka zawarła następujące umowy dotyczące badania sprawozdania finansowego**

W 2022 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 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.****Spółka zawarła następujące umowy ubezpieczeniowe:**

- a) w dniu 10.03.2022 r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie umowę generalną nr GD50/001787/22/A ubezpieczenia ryzyk budowlano-montażowych
- b) w dniu 10.03.2022 r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie umowę generalną nr 436000275510 ubezpieczenia mienia po zakończeniu okresu ubezpieczenia umowy ryzyk budowlano-montażowych
- c) w dniu 10.03.2022 r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie polisę nr 436000275564 ubezpieczenia OC z tytułu działalności gospodarczej oraz użytkowania mienia
- d) w dniu 10.03.2022 r. spółka Domesta zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia SA w Sopocie polisę nr 436000275628 ubezpieczenia sprzętu i maszyn budowlanych, ubezpieczenia sprzętu elektronicznego oraz ubezpieczenia mienia spółki dotycząc nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Budowlanych 68B oraz nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Cementowej 5/9

**Inne istotne zdarzenia w trakcie roku bilansowego**

- a) w dniu 14.03.2022 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym została ujawniona zmiana w składzie Zarządu spółki Domesta w związku ze śmiercią w dniu 23.01.2022 r. Wiceprezesa Zarządu Pana Edmunda Schülke. W składzie Zarządu spółki pozostali Pan Przemysław Maraszek jako Prezes Zarządu oraz Pan Zygmunt Mulewski, Członek Zarządu
- b) w dniu 13.04.2022 r. spółka Domesta dokonała sprzedaży działki o nr 282 objętej na dzień sprzedaży Księgą Wieczystą nr GD1G/00093961/5 o powierzchni 1696 m2 spółce 4 Invest sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie przy ul. Piłsudskiego 3/350 za kwotę 796 100,00 zł netto

- c) w dniu 20.12.2022 r. Rada Nadzorcza spółki Domesta podjęła uchwałę powołującą z dniem 01.01.2023 r. na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Domesta Sp. z o.o. Pana Marcina Niklas. W dniu 12.01.2023 r. powyższa zmiana w Zarządzie spółki została ujawniona w Krajowym Rejestrze Sądowym

**Inne istotne zdarzenia po dniu bilansowym**

- a) w dniu 13.01.2023 r. 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

**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 przedsięwzięcia 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 ściągalsności. 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.

Czynnikiem mitygującym ww. zagrożenie jest doskonała znajomość otoczenia rynkowego oraz doświadczenie zdobyte przez Domestę podczas kilkunastu 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.

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 wzmocnione 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.

**Ryzyko związane z wpływem pandemii COVID-19 na działalność Spółki**

W 2022 roku pandemia Covid-19 w dalszym ciągu rozprzestrzeniła się w kraju jak i na całym świecie wywierając negatywny wpływ na światowe gospodarki oraz społeczeństwa. W trakcie roku bilansowego Zarząd Spółki Domesta podejmował działania dostosowujące działalność Spółki do zaistniałych warunków, przy utrzymaniu powszechnych zaleceń służb sanitarnych oraz wytycznych WHO.

Dzięki podjętym działaniom pandemia Covid-19 nie miała bezpośredniego negatywnego wpływu na bieżącą działalność spółki Domesta w 2022 roku. Spółka realizowała wszystkie zaplanowane inwestycje zgodnie z przyjętym harmonogramem. Nie występowały również przerwy w łańcuchu dostaw, a podmioty współpracujące z firmą Domesta terminowo wywiązywały się z zakresu powierzonych im prac budowlanych.

W roku 2022 nie został zaobserwowany również negatywny wpływ pandemii na sprzedaż mieszkań z aktualnej oferty Spółki. Zainteresowanie potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych zostało ocenione jako duże, co pozytywnie przełożyło się na bieżącą sprzedaż mieszkań na wszystkich realizowanych inwestycjach. Dzięki temu, iż pandemia nie wpłynęła negatywnie na cykl produkcji realizowanych przedsięwzięć w roku 2022, Spółka prognozuje wzrost przychodów ze sprzedaży w kolejnych okresach.

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



Podpisy członków Zarządu

**Przemysław Maraszek**  
Prezes Zarządu

**Marcin Niklas**  
Wiceprezes Zarządu

**Zygmunt Mulewski**  
Członek Zarządu





## 7.3. Opinia i raport biegłego rewidenta z sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022



MOORE Polska Audyt

Moore Polska Audyt sp. z o.o.  
ul. Grzybowska 87, 00-844 Warszawa  
[www.moorepolska.pl](http://www.moorepolska.pl)**SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA**

z badania sprawozdania finansowego

za okres

od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022

**DOMESTA Sp. z o.o.**

w Gdańsku

Moore Polska Audyt sp. z o.o., 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 87,  
Prezes Zarządu – Lidia Skudławska, Członkowie Zarządu – Piotr Witek, Michał Ossowski, Krzysztof Oczko  
NIP: 7011052300, REGON: 520003823, Kapitał Założycielski Spółki: 200 000 zł., Rok Założenia 2021  
KRS 0000922603 Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS  
Numer wpisu na listę firm audytorskich: 4326

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej

DOMESTA Sp. z o.o.

z siedzibą w Gdańsku, ul. Budowlanych 68B

### Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

#### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego DOMESTA Sp. z o.o. („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości

#### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – tj. tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

#### Niezależność i etyka

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

**Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową Spółki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

**Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi



w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.





Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest:

**Michał  
Ossowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Michał Ossowski  
Data: 2023.03.31 13:45:46  
+02'00'

**Michał Ossowski**  
Kluczowy Biegły Rewident  
Numer w rejestrze 11008

Działający w imieniu:

**Moore Polska Audyt sp. z o.o.**  
00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 87,  
wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4326

Gdańsk, dnia 31 marca 2023 roku.

## VIII. ZAŁĄCZNIKI

## 8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 9

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 26.07.2023 godz. 09:59:04

Numer KRS: 0000061417

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

|                                               |                 |                                                                                             |                                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym | 27.11.2001      |                                                                                             |                                 |
| Ostatni wpis                                  | Numer wpisu     | 58                                                                                          | Data dokonania wpisu 07.07.2023 |
|                                               | Sygnatura akt   | GD.VII NS-REJ.KRS/11554/23/803                                                              |                                 |
|                                               | Oznaczenie sądu | SĄD REJONOWY GDAŃSK - PÓŁNOC W GDAŃSKU, VII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO |                                 |

## Dział 1

| Rubryka 1 - Dane podmiotu                                                                                     |                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1.Oznaczenie formy prawnej                                                                                    | SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ                                 |
| 2.Numer REGON/NIP                                                                                             | REGON: 190561509, NIP: 5840201594                                       |
| 3.Firma, pod którą spółka działa                                                                              | DOMESTA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ                         |
| 4.Dane o wcześniejszej rejestracji                                                                            | RHB 7234 SĄD REJONOWY W GDAŃSKU XII WYDZIAŁ KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO |
| 5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej? | NIE                                                                     |
| 6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?                                                 | NIE                                                                     |

| Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu |                                                                                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Siedziba                            | kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat GDAŃSK, gmina GDAŃSK, miejsc. GDAŃSK                  |
| 2.Adres                               | ul. BUDOWLANYCH, nr 68B, lok. ---, miejsc. GDAŃSK, kod 80-298, poczta GDAŃSK, kraj POLSKA |
| 3.Adres poczty elektronicznej         | -----                                                                                     |
| 4.Adres strony internetowej           | -----                                                                                     |

| Rubryka 3 - Oddziały |  |
|----------------------|--|
| Brak wpisów          |  |

| Rubryka 4 - Informacje o umowie                   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki | 1 | AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z DNIA 02.01.1992R SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA GRAŻYNĘ KLONOWSKĄ-SZTOLCMAŃ W KARTUŻACH REP. A NR 1/1992<br>ZMIANA PAR.3,5,8,13,19 I USUNIĘCIE PAR.20 UMOWY SPÓŁKI ORAZ UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO Z DNIA 20.06.2001R SPORZĄDZONE PRZEZ NOTARIUSZA JANĄ SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU REP. A NR 5820/01 |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | ZMIANA PAR.13 I PAR.16 UMOWY SPÓŁKI DOKONANE AKTEM NOTARIALNYM Z DNIA 25.06.2002R. REP.A NR 5580/2002 SPORZĄDZONYM PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU                                                                                         |
| 3 | ZMIANA PAR.6 I 7 UMOWY SPÓŁKI ORAZ UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI DOKONANE AKTEM NOTARIALNYM Z DNIA 02.09.2003R. W KANCELARII NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU REP.A NR 7514/2003                                                     |
| 4 | ZMIANA PAR.5 UMOWY SPÓŁKI ORAZ PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI DOKONANE AKTEM NOTARIALNYM REP.A NR 5769/2009 Z DNIA 17 CZERWCA 2009 SPORZĄDZONYM PRZEZ NOTARIUSZA JANA SKWARLIŃSKIEGO Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDAŃSKU, UL. GARNCARSKA 4/6/4. |
| 5 | 13.08.2010 R. REP. A NR 6386/2010 R. NOTARIUSZ WOJCIECH KONDRACKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ W GDAŃSKU, UL. STOLARSKA 4 B/1. ZMIENIONO § 9 UMOWY SPÓŁKI I PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.                                                            |
| 6 | AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.06.2014 R. REPERTORIUM A NUMER 4470/2014 KANCELARIA NOTARIALNA JANA SKWARLIŃSKIEGO W GDAŃSKU<br>- ZMIANA PAR. 6, PAR 7, PAR. 8, PAR.14 , PAR.17, PAR. 18 UMOWY SPÓŁKI UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI                 |
| 7 | 11.09.2020 R., REP. A NR 3712/2020 NOTARIUSZ JAN SKWARLIŃSKI W KANCELARII W GDAŃSKU, ZMIANA §2 UMOWY SPÓŁKI                                                                                                                                               |
| 8 | 05.10.2020R. REP. A NR 3987/2020, NOTARIUSZ JAN SKWARLIŃSKI W KANCELARII W GDAŃSKU - SPROSTOWANIE OMYŁKI W TREŚCI UCHWAŁY NR 1 OBEJMUJĄCEJ TREŚĆ § 2 UMOWY SPÓŁKI                                                                                         |
| 9 | 02.06.2023R REP. A NR 2007/2023 NOTARIUSZ JAN SKWARLIŃSKI W KANCELARII W GDAŃSKU, ZMIANA § 6, § 7 I § 15 UMOWY SPÓŁKI ORAZ PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI                                                                                      |

| Rubryka 5                                                                                                                                              |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.Czas, na jaki została utworzona spółka                                                                                                               | NIEOZNACZONY            |
| 2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki                                                          | -----                   |
| 3.Wspólnik może mieć:                                                                                                                                  | WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW |
| 4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji? | *****                   |
| 5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?                                                                                                   | *****                   |

| Rubryka 6 - Sposób powstania spółki |
|-------------------------------------|
| Brak wpisów                         |

| Rubryka 7 - Dane wspólników |                                        |                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1                           | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma           | PAWELSKI                                             |
|                             | 2.Imiona                               | JERZY LUDWIK                                         |
|                             | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia | 37072502510, -----                                   |
|                             | 4.Numer KRS                            | *****                                                |
|                             | 5.Posiadane przez wspólnika udziały    | 56 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 448.000 ZŁ |
|                             | 6.Czy wspólnik posiada całość udziałów | NIE                                                  |

|   |                                                |                                                     |
|---|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|   | spółki?                                        |                                                     |
| 2 | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma                   | ZNANIECKI                                           |
|   | 2.Imiona                                       | JERZY RYSZARD                                       |
|   | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia         | 50072502557, -----                                  |
|   | 4.Numer KRS                                    | *****                                               |
|   | 5.Posiadane przez wspólnika udziały            | 72 UDZIAŁY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 576.000 ZŁ |
|   | 6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki? | NIE                                                 |
| 3 | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma                   | INPRO SPÓŁKA AKCYJNA                                |
|   | 2.Imiona                                       | *****                                               |
|   | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia         | 008141071                                           |
|   | 4.Numer KRS                                    | 0000306071                                          |
|   | 5.Posiadane przez wspólnika udziały            | 224 UDZIAŁY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 1.792.000 ZŁOTYCH    |
|   | 6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki? | NIE                                                 |

| Rubryka 8 - Kapitał spółki                     |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| 1.Wysokość kapitału zakładowego                | 3 072 000,00 ZŁ |
| Podrubryka 1<br>Informacja o wniesieniu aportu |                 |
| Brak wpisów                                    |                 |

| Rubryka 9 - Nie dotyczy |  |
|-------------------------|--|
| Brak wpisów             |  |

| Rubryka 10 - Nie dotyczy |  |
|--------------------------|--|
| Brak wpisów              |  |

| Rubryka 11 - Nie dotyczy |  |
|--------------------------|--|
| Brak wpisów              |  |

| Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek |  |
|-------------------------------------------------------|--|
| Brak wpisów                                           |  |

## Dział 2

| Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu  |                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu | ZARZĄD                                                                                                                              |
| 2.Sposób reprezentacji podmiotu                         | DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU LUB CZŁONKA ZARZĄDU Z PROKURENTEM |



| Podrubryka 1<br>Dane osób wchodzących w skład organu |                                                                          |                            |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1                                                    | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma                                             | MULEWSKI                   |
|                                                      | 2.Imiona                                                                 | ZYGMUNT                    |
|                                                      | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia                                   | 54010805913, -----         |
|                                                      | 4.Numer KRS                                                              | ****                       |
|                                                      | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | CZŁONEK ZARZĄDU            |
|                                                      | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE                        |
|                                                      | 7.Data do jakiej została zawieszona                                      | -----                      |
| 2                                                    | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma                                             | MARASZEK                   |
|                                                      | 2.Imiona                                                                 | PRZEMYSŁAW KRZYSZTOF       |
|                                                      | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia                                   | 86022509879, -----         |
|                                                      | 4.Numer KRS                                                              | ****                       |
|                                                      | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | PREZES ZARZĄDU             |
|                                                      | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE                        |
|                                                      | 7.Data do jakiej została zawieszona                                      | -----                      |
| 3                                                    | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma                                             | NIKLAS                     |
|                                                      | 2.Imiona                                                                 | MARCIN ADAM                |
|                                                      | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia                                   | 85100506711, -----         |
|                                                      | 4.Numer KRS                                                              | ****                       |
|                                                      | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | WICEPREZES-CZŁONEK ZARZĄDU |
|                                                      | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE                        |
|                                                      | 7.Data do jakiej została zawieszona                                      | -----                      |

| Rubryka 2 - Organ nadzoru |                                                      |                                  |
|---------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1                         | 1.Nazwa organu                                       | RADA NADZORCZA                   |
|                           | Podrubryka 1<br>Dane osób wchodzących w skład organu |                                  |
|                           | 1                                                    | 1.Nazwisko                       |
|                           |                                                      | 2.Imiona                         |
|                           |                                                      | 3.Numer PESEL lub data urodzenia |
|                           | 2                                                    | 1.Nazwisko                       |
|                           |                                                      | 2.Imiona                         |
|                           |                                                      | 3.Numer PESEL lub data urodzenia |
|                           | 3                                                    | 1.Nazwisko                       |
|                           |                                                      | 2.Imiona                         |
|                           |                                                      |                                  |

|   |                                  |                    |
|---|----------------------------------|--------------------|
| 4 | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 37072502510, ----- |
|   | 1.Nazwisko                       | LEWIŃSKI           |
|   | 2.Imiona                         | ZBIGNIEW FELIKS    |
|   | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 49052013152, ----- |

| Rubryka 3 - Prokurenci |                                  |                                                                                               |
|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                      | 1.Nazwisko                       | KIUĆ                                                                                          |
|                        | 2.Imiona                         | MICHAŁ LUKASZ                                                                                 |
|                        | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 86111403831, -----                                                                            |
|                        | 4.Rodzaj prokury                 | PROKURA OBEJMUJĄCA UMOCOWANIE WYŁĄCZNIE DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI WSPÓLNIE Z CZŁONKIEM ZARZĄDU |
| 2                      | 1.Nazwisko                       | KUCHTA                                                                                        |
|                        | 2.Imiona                         | TOMASZ                                                                                        |
|                        | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 83021908494, -----                                                                            |
|                        | 4.Rodzaj prokury                 | PROKURA OBEJMUJĄCA UMOCOWANIE WYŁĄCZNIE DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI WSPÓLNIE Z CZŁONKIEM ZARZĄDU |
| 3                      | 1.Nazwisko                       | APANOWICZ                                                                                     |
|                        | 2.Imiona                         | MARTA                                                                                         |
|                        | 3.Numer PESEL lub data urodzenia | 77061002009, -----                                                                            |
|                        | 4.Rodzaj prokury                 | PROKURA OBEJMUJĄCA UMOCOWANIE WYŁĄCZNIE DO DOKONYWANIA CZYNNOŚCI WSPÓLNIE Z CZŁONKIEM ZARZĄDU |

## Dział 3

| Rubryka 1 - Przedmiot działalności                    |   |                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy | 1 | 68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK                                                          |
| 2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy    | 1 | 41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW                                        |
|                                                       | 2 | 41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH                           |
|                                                       | 3 | 42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE |
|                                                       | 4 | 43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ                                                                            |
|                                                       | 5 | 49, 41, Z, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW                                                                                  |
|                                                       | 6 | 68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI                                                                    |
|                                                       | 7 | 68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE                                                        |
|                                                       | 8 | 68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI                                         |
|                                                       | 9 | 68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE.                                                       |

| Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach |                   |               |                             |
|----------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------|
| Rodzaj dokumentu                             | Nr kolejny w polu | Data złożenia | Za okres od do              |
| 1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania  | 1                 | 17.07.2002    | 01.01.2001R. - 31.12.2001R. |

|                                                                                                            |    |            |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|-------------------------------|
| finansowego                                                                                                | 2  | 10.07.2003 | 01.01.2002R. - 31.12.2002R.   |
|                                                                                                            | 3  | 17.06.2004 | 01.01.2003 R. - 31.12.2003 R. |
|                                                                                                            | 4  | 27.07.2005 | 01.01.2004 R. - 31.12.2004 R. |
|                                                                                                            | 5  | 10.07.2006 | 01.01.2005 R. - 31.12.2005 R. |
|                                                                                                            | 6  | 28.06.2007 | 01.01.2006-31.12.2006         |
|                                                                                                            | 7  | 25.06.2008 | 01.01.2007-31.12.2007         |
|                                                                                                            | 8  | 08.07.2009 | 01.01.2008R.-31.12.2008R.     |
|                                                                                                            | 9  | 31.05.2010 | 01.01.2009 R. - 31.12.2009 R. |
|                                                                                                            | 10 | 24.06.2011 | 01.01.2010 R. - 31.12.2010 R. |
|                                                                                                            | 11 | 18.07.2012 | 01.01.2011 - 31.12.2011       |
|                                                                                                            | 12 | 30.07.2013 | 01.01.2012 - 31.12.2012       |
|                                                                                                            | 13 | 23.07.2014 | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013   |
|                                                                                                            | 14 | 15.07.2015 | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014   |
|                                                                                                            | 15 | 11.07.2016 | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015   |
|                                                                                                            | 16 | 23.06.2017 | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016   |
|                                                                                                            | 17 | 14.06.2018 | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017   |
|                                                                                                            | 18 | 31.05.2019 | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018   |
|                                                                                                            | 19 | 02.07.2020 | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019   |
|                                                                                                            | 20 | 08.06.2021 | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020   |
|                                                                                                            | 21 | 07.06.2022 | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021   |
|                                                                                                            | 22 | 16.06.2023 | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022   |
| 2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego | 1  | *****      | 01.01.2002R. - 31.12.2002R.   |
|                                                                                                            | 2  | *****      | 01.01.2005 R. - 31.12.2005 R. |
|                                                                                                            | 3  | *****      | 01.01.2007-31.12.2007         |
|                                                                                                            | 4  | *****      | 01.01.2008R.-31.12.2008R.     |
|                                                                                                            | 5  | *****      | 01.01.2009 R. - 31.12.2009 R. |
|                                                                                                            | 6  | *****      | 01.01.2010 R. - 31.12.2010 R. |
|                                                                                                            | 7  | *****      | 01.01.2011 - 31.12.2011       |
|                                                                                                            | 8  | *****      | 01.01.2012 - 31.12.2012       |
|                                                                                                            | 9  | *****      | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013   |
|                                                                                                            | 10 | *****      | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014   |
|                                                                                                            | 11 | *****      | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015   |
|                                                                                                            | 12 | *****      | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016   |
|                                                                                                            | 13 | *****      | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017   |
|                                                                                                            | 14 | *****      | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018   |
|                                                                                                            | 15 | *****      | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019   |
|                                                                                                            | 16 | *****      | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020   |
|                                                                                                            | 17 | *****      | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021   |
|                                                                                                            | 18 | *****      | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022   |
| 3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego          | 1  | *****      | 01.01.2001R. - 31.12.2001R.   |
|                                                                                                            | 2  | *****      | 01.01.2002R. - 31.12.2002R.   |
|                                                                                                            | 3  | *****      | 01.01.2003 R. - 31.12.2003 R. |

|                                                            |    |       |                               |
|------------------------------------------------------------|----|-------|-------------------------------|
|                                                            | 4  | ***** | 01.01.2004 R. - 31.12.2004 R. |
|                                                            | 5  | ***** | 01.01.2005 R. - 31.12.2005 R. |
|                                                            | 6  | ***** | 01.01.2006-31.12.2006         |
|                                                            | 7  | ***** | 01.01.2007-31.12.2007         |
|                                                            | 8  | ***** | 01.01.2008R.-31.12.2008R.     |
|                                                            | 9  | ***** | 01.01.2009 R. - 31.12.2009 R. |
|                                                            | 10 | ***** | 01.01.2010 R. - 31.12.2010 R. |
|                                                            | 11 | ***** | 01.01.2011 - 31.12.2011       |
|                                                            | 12 | ***** | 01.01.2012 - 31.12.2012       |
|                                                            | 13 | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013   |
|                                                            | 14 | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014   |
|                                                            | 15 | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015   |
|                                                            | 16 | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016   |
|                                                            | 17 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017   |
|                                                            | 18 | ***** | OD 01.01.2018 DO 31.12.2018   |
|                                                            | 19 | ***** | OD 01.01.2019 DO 31.12.2019   |
|                                                            | 20 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020   |
|                                                            | 21 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021   |
|                                                            | 22 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022   |
| 4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu | 1  | ***** | 01.01.2001R. - 31.12.2001R.   |
|                                                            | 2  | ***** | 01.01.2002R. - 31.12.2002R.   |
|                                                            | 3  | ***** | 01.01.2003 R. - 31.12.2003 R. |
|                                                            | 4  | ***** | 01.01.2004 R. - 31.12.2004 R. |
|                                                            | 5  | ***** | 01.01.2005 R. - 31.12.2005 R. |
|                                                            | 6  | ***** | 01.01.2006-31.12.2006         |
|                                                            | 7  | ***** | 01.01.2007-31.12.2007         |
|                                                            | 8  | ***** | 01.01.2008R.-31.12.2008R.     |
|                                                            | 9  | ***** | 01.01.2009 R. - 31.12.2009 R. |
|                                                            | 10 | ***** | 01.01.2010 R. - 31.12.2010 R. |
|                                                            | 11 | ***** | 01.01.2011 - 31.12.2011       |
|                                                            | 12 | ***** | 01.01.2012 - 31.12.2012       |
|                                                            | 13 | ***** | OD 01.01.2013 DO 31.12.2013   |
|                                                            | 14 | ***** | OD 01.01.2014 DO 31.12.2014   |
|                                                            | 15 | ***** | OD 01.01.2015 DO 31.12.2015   |
|                                                            | 16 | ***** | OD 01.01.2016 DO 31.12.2016   |
|                                                            | 17 | ***** | OD 01.01.2017 DO 31.12.2017   |
|                                                            | 18 | ***** | OD 01.01.2020 DO 31.12.2020   |
|                                                            | 19 | ***** | OD 01.01.2021 DO 31.12.2021   |
|                                                            | 20 | ***** | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022   |

## Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów



|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego |
| Brak wpisów                                                                   |

|                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy                                  |
| 1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe |
| 31.12.2001                                                                            |

#### Dział 4

|                        |
|------------------------|
| Rubryka 1 - Zaległości |
| Brak wpisów            |

|                            |
|----------------------------|
| Rubryka 2 - Wierzytelności |
| Brak wpisów                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego |
| Brak wpisów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych |
| Brak wpisów                                                                                                                                           |

#### Dział 5

|                     |
|---------------------|
| Rubryka 1 - Kurator |
| Brak wpisów         |

#### Dział 6

|                        |
|------------------------|
| Rubryka 1 - Likwidacja |
| Brak wpisów            |

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki |
| Brak wpisów                                                   |

|                         |
|-------------------------|
| Rubryka 3 - Nie dotyczy |
| Brak wpisów             |

|                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|
| Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu |
| Brak wpisów                                                       |

## Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

## Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

## Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

## Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 26.07.2023

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](https://ekrs.ms.gov.pl)

## 8.2. Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta

„Zgromadzenie Wspólników DOMESTA spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku przyjmuje tekst jednolity umowy Spółki uwzględniający dokonane powyżej zmiany tej umowy, w następującym brzmieniu: -----

„§1. Stawający, zwani dalej wspólnikami oświadczają, że zawiązują Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej Spółką.-----

§2. Firma Spółki brzmi: DOMESTA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----

§3. Siedziba Spółki mieści się w Gdańsku. Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej i zagranicy. Na terenie swego działania Spółka może otwierać swoje oddziały i przedstawicielstwa, pozyskiwać lub wchodzić w spółki z innymi przedsiębiorstwami w kraju za granicą o pokrewnym przedmiocie działania, przejmować ich przedstawicielstwa, zarządzać lub współzarządzać nimi, nabywać nieruchomości i zbywalne prawa majątkowe, zawiązywać i uczestniczyć w działalności innych spółek, w tym z udziałem kapitału zagranicznego, uczestniczyć w aktach fundacyjnych a także tworzyć własne zakłady produkcyjne, usługowe i magazyny.

§4. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.-----

§5. Przedmiotem działania Spółki wg. PKD 2007 jest:-----

- 1) uprawy rolne inne niż wieloletnie 01.1, -----
- 2) uprawa roślin wieloletnich 01.2, -----
- 3) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków 41, ----
- 4) realizacja projektów budowlanych do sprzedaży 41.10.Z, ---
- 5) roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej i lądowej 42, -----
- 6) roboty budowlane specjalistyczne 43,-----
- 7) transport drogowy towarów 49.41.Z, -----
- 8) magazynowanie i przechowywanie towarów 52.10, -----
- 9) działalność usługowa wspomagająca transport lądowy 52.31.Z,-----
- 10) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10.Z,-----

- 11) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z,-----
- 12) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami 68.31.Z,-----
- 13) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie 68.32.Z,-----
- 14) wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli 77.12.Z,-----
- 15) wynajem samochodów ciężarowych i pozostałych pojazdów samochodowych do przewozu towarów, z kierowcą 49.41.Z,--
- 16) działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach 81.10.Z. -----

§6. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.072.000,00 zł (trzy miliony siedemdziesiąt dwa tysiące złotych) i dzieli się na 384 (trzysta osiemdziesiąt cztery) równe i niepodzielne udziały o wartości nominalnej po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział. -----

§7. Udziały w kapitale zakładowym spółki zostały objęte przez Wspólników w następujący sposób: -----

- a) INPRO Spółka Akcyjna w Gdańsku objęła 224 (dwieście dwadzieścia cztery) udziały o wartości po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział, o łącznej wartości 1.792.000,00 zł (jeden milion siedemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych), które pokryła wkładem pieniężnym,--
- b) Jerzy Znaniecki objął 72 (siedemdziesiąt dwa) udziały o wartości po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział, o łącznej wartości 576.000,00 zł (pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych), które pokrył wkładem pieniężnym, -----
- c) Jerzy Pawelski objął 56 (pięćdziesiąt sześć) udziałów po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział, o łącznej wartości 448.000,00 zł (czterysta czterdzieści osiem tysięcy złotych), które pokrył wkładem pieniężnym,--
- d) Zygmunt Mulewski objął 24 (dwadzieścia cztery) udziały po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział, o łącznej wartości 192.000,00 zł (sto dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych), które pokrył wkładem pieniężnym,-----
- e) Przemysław Maraszek objął 8 (osiem) udziałów o wartości nominalnej po 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) każdy udział, o łącznej wartości 64.000,00 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące złotych), które pokrył wkładem pieniężnym.

§8.1. Podwyższenie kapitału zakładowego następuje przez podwyższenie wartości nominalnej udziałów istniejących lub ustanowienie nowych.-----

2. Uchwałą wspólników o zmianie umowy spółki można podwyższyć kapitał zakładowy, przeznaczając na ten cel środki z kapitału zapasowego lub kapitałów (funduszy) rezerwowych utworzonych z zysku spółki (podwyższenie kapitału zakładowego



ze środków spółki). Nowe udziały przysługują wspólnikom w stosunku do ich dotychczasowych udziałów i nie wymagają objęcia.-----

§9.1. Zbycie lub zastawienie udziału wymaga dla swej ważności zawiadomienia Spółki o zamiarze zbycia lub zastawienia udziału i zachowania formy pisemnej. W przypadku sprzedaży udziału pozostałym wspólnikom przysługuje prawo pierwokupu, a to w okresie trzech miesięcy licząc od dnia zawiadomienia Spółki o zamiarze sprzedaży udziału, przy czym termin ten uważa się za zachowany, jeżeli nabywca zapłaci sprzedającemu całą aktualną cenę.-----

2. Zarówno zastawnik jak i użytkownik udziałów Spółki może wykonywać prawo głosu z przysługujących im udziałów, jeżeli umowa zastawu lub umowa użytkowania tak stanowi.-----

§10. Udział może być umorzony.-----

§11. Spółka może tworzyć fundusze i kapitały celowe.-----

§12. Władzami Spółki są: -----

1. Zgromadzenie Wspólników, -----
2. Rada Nadzorcza, -----
3. Zarząd. -----

§13. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą decyzje w sprawach: -----

1. rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania władz Spółki, bilansu oraz rachunku strat i zysków za rok ubiegły i kwitowania władz Spółki z wykonania przez nie obowiązków,
2. podziału zysku lub pokrycia strat,-----
3. wszelkich postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy powołaniu Spółki lub nadzoru,-----
4. zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa oraz ustanowienia na nim prawa użytkowania,-----
5. rozwiązania i likwidacji Spółki,-----
6. zmiany umowy Spółki,-----
7. podwyższenia kapitału zakładowego Spółki,-----
8. połączenia spółek. -----

Przedmiotem obrad i uchwał Zgromadzenia Wspólników mogą być także inne sprawy, według jego uznania.-----

Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przewyższającej dwukrotność kapitału zakładowego nie wymaga uchwały wspólników.-----

§14. Tryb zwoływania Zgromadzenia Wspólników jest następujący:-----

1. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników powinno się odbyć w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Jego przedmiotem powinno być: -----

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok ubiegły, -----
- b) powzięcie uchwały o podziale zysków lub pokryciu strat,--
- c) kwitowanie władz Spółki z wykonywania przez nie obowiązków. -----

W powyższych sprawach wykluczone jest głosowanie pisemne.

2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwoływane jest przez Zarząd. Rada Nadzorcza ma prawo zwołać Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, jeżeli Zarząd nie zwoła go w przewidzianym terminie. Rada Nadzorcza ma również prawo zwołać Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników ilekroć uzna to za stosowne, a Zarząd nie zwoła takiego Zgromadzenia w ciągu dwóch tygodni od zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą. -----

3. Wspólnik lub wspólnicy reprezentujący przynajmniej 1/10 (jedną dziesiątą) część kapitału zakładowego mogą domagać się zwołania Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników jak również umieszczenia poszczególnych spraw w jego porządku dziennym. Powyższe żądanie wspólnik lub wspólnicy składają na piśmie Zarządowi Spółki. Jeżeli w ciągu dwóch tygodni od daty złożenia Zarządowi takiego żądania Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia o przyczynach nie zwołania zgromadzenia upoważnić do jego zwołania tych wspólników, którzy wystąpili z takim żądaniem. W powyższym przypadku przewodniczącego Zgromadzenia wyznaczy sąd. -----

4. Zgromadzenie wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych wysłanych przynajmniej na dwa tygodnie przed terminem zgromadzenia. W zawiadomieniu należy oznaczyć dzień, godzinę i miejsce odbycia zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. Zamiast listu poleconego, zawiadomienie może być wysłane wspólnikowi pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. -----

5. Nie można podjąć wiążącej uchwały w przedmiocie nieobjętym porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie podniósł sprzeciwu, co do powzięcia uchwały. Wniosek o zwołanie nadzwyczajnego zgromadzenia oraz wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalane, chociaż nie były umieszczone na porządku obrad. -----

6. Zgromadzenie Wspólników jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim udziałów, chyba, że przepisy Kodeksu Handlowego stanowią inaczej. O ile przepisy Kodeksu Handlowego i postanowienia niniejszej umowy nie stanowią inaczej, uchwały zapadają bezwzględną większością głosów oddanych.-----

7. Uchwały co do zmiany umowy Spółki, nie wyłączając zmiany przedmiotu przedsiębiorstwa, w sprawie połączenia spółek, rozwiązania i likwidacji Spółki, zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa oraz ustanowienia na nim



prawa użytkowania, zapadają większością trzech czwartych głosów uprawnionych.-----

8. W Zgromadzeniach wspólników na jeden udział przypada jeden głos.-----

9. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach.-----

10. Uchwały Zgromadzenia Wspólników powinny być wpisane do księgi protokołów i podpisane przez wszystkich obecnych lub przynajmniej przez przewodniczącego zgromadzenia i osobę prowadzącą protokół.-----

11. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki, lub w siedzibie Zarządu, w przypadku, gdy Zarząd, ma inną siedzibę niż Spółka lub w innym miejscu ustalonym przez Zarząd.-----

§15. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu osób i jest powoływana na okres czterech lat, a jej członkowie mogą być odwołani lub zawieszeni w czynnościach w każdej chwili. --

Członków Rady wybiera Zgromadzenie Wspólników.-----

Głos przewodniczącego przeważa w przypadku równej liczby głosów w głosowaniu.-----

Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie, bilans i rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania. ----

Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością spółki we wszystkich gałęziach przedsiębiorstwa. -----

Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy:-----

1. badanie bilansu oraz rachunku, zysków i strat zarówno pod względem formalnym jak i merytorycznym,-----
2. badanie sprawozdania Zarządu i jego wniosków co do podziału zysków i pokrycia strat oraz składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników powyższego badania,-----
3. powoływanie, odwoływanie i zawieszenie w czynnościach członków Zarządu lub całego Zarządu, -----
4. zatwierdzenie regulaminu Zarządu Spółki, regulaminu organizacyjnego Spółki oraz regulaminu wynagradzania członków Zarządu przygotowanych przez Zarząd, -----
5. wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie nieruchomości na wniosek Zarządu,-----
6. wyrażanie zgody na otwieranie przedstawicielstw i oddziałów w kraju i za granicą,-----
7. pozyskiwanie i zbywanie udziałów w innych spółkach.-----

Rada Nadzorcza ustala swój regulamin, który jest następnie zatwierdzany przez Zgromadzenie Wspólników. -----

Rada Nadzorcza odbywa swoje posiedzenia przynajmniej raz na trzy miesiące. W umowach między Spółką a członkami Zarządu Spółkę reprezentuje przedstawiciel Rady Nadzorczej delegowany spośród jej członków.-----

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują

wynagrodzenie ustalone przez Zgromadzenie Wspólników. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte jeżeli wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów obecnych. Z posiedzeń Rady Nadzorczej należy sporządzić protokół, który podpisuje przewodniczący i protokolant albo wszyscy biorący udział w zgromadzeniu. -----

§16. Zarząd Spółki składa się z dwóch do trzech członków. Pierwszy Zarząd Spółki zostaje wybrany na okres 2 (dwóch) lat przez Zgromadzenie Wspólników. Kadencja następnych Zarządów wynosi 5 (pięć) lat. W następnych kadencjach Prezesa Zarządu powołuje Rada Nadzorcza. Pozostałych członków Zarządu Rada Nadzorcza powołuje na wniosek Prezesa Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników zatwierdzającego sprawozdanie, bilans i rachunek zysków i strat za ostatni rok ich urzędowania. Członkowie Zarządu mogą być w każdej chwili odwołani lub zawieszeni w czynnościach, co jednak nie uwłącza ich roszczeniom z umowy o pracę. -----

§17. Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Prawo członka Zarządu do reprezentowania Spółki rozciąga się na wszystkie czynności sądowe i pozasądowe związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa, nie wyłączając ustanawiania i odwoływania prokury. Prawa reprezentowania Spółki nie można ograniczyć ze skutkiem prawnym wobec osób trzecich. -----

Zarząd może udzielić na piśmie pełnomocnictwa do reprezentowania Spółki w określonych sprawach. Ustanowienie prokury wymaga jednak zgody wszystkich członków Zarządu, odwołać zaś prokurę może każdy członek Zarządu. -----

Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki nie zastrzeżone ustawą albo niniejszym statutem do kompetencji Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu. -----

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów obecnych. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. -----

§18. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Zarząd jest obowiązany w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego sporządzić i udostępnić wspólnikom oraz złożyć organom nadzorczym bilans na ostatni dzień roku obrotowego, rachunek zysków i strat za rok ubiegły oraz dokładne pisemne sprawozdanie z działalności Spółki w tym okresie. -----

Powyższe dokumenty powinny być podpisane przez wszystkich członków Zarządu. -----

§19. Z zysku bilansowego Spółki będą dokonywane coroczne odpisy w wysokości 15% na fundusz zapasowy po uprzednim



potrąceniu obowiązkowych obciążeń zysku określonych  
odrębnymi przepisami. -----

Zgromadzenie Wspólników może w oparciu o podjętą uchwałę w  
danym roku zwiększyć procentowy odpis na fundusz zapasowy z  
zysku bilansowego.-----

Zysk przeznaczony dla wspólników (dywidenda) może zostać  
podzielony inaczej niż proporcjonalnie do posiadanych udziałów  
na podstawie Uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej  
jednogłośnie. Zgromadzenie wspólników może określić dzień,  
według którego ustala się listę wspólników uprawnionych do  
dywidendy za dany rok obrotowy.-----

**8.3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji****Uchwała****z dnia 17 lutego 2021 r.****Zarządu Domesta sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku**

wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ,  
VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417

**w sprawie emisji obligacji serii A****§ 1.**

Zarząd spółki działającej pod firmą Domesta sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka” postanawia wyemitować obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 18.500.000,00 (osiemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych („Obligacje”) na następujących warunkach:

1. Oznaczenie serii: A;
2. Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE, przy czym nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego;
3. Liczba oferowanych Obligacji wyniesie nie więcej niż 18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset) sztuk;
4. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
5. Obligacje będą oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości 5,75%;
6. Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka umowna, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Guderskiego na rzecz administratora hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
7. Oferującym Obligacje będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
8. Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
9. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji.

## § 2.

Szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji Obligacji.

## § 3.

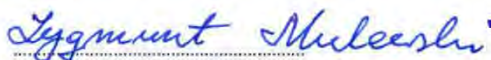
1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.



Przemysław Maraszek  
Prezes Zarządu



Edmund Schülke  
Wiceprezes Zarządu



Zygmunt Mulewski  
Członek Zarządu

**Uchwała****z dnia 11 marca 2021 r.****Zarządu Domesta sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku**

wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ,  
VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417

**w sprawie przydziału obligacji serii A**

Zarząd spółki działającej pod firmą Domesta sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, zwanej dalej jako „**Emitent**” lub „**Spółka**”, w związku z przeprowadzaną emisją obligacji serii A (dalej: „**Obligacje**”), stwierdza, iż upłynął termin składania formularzy przyjęcia propozycji Nabycia Obligacji, wobec czego Zarząd Spółki podejmuje uchwałę następujące treści.

**§1**

1. Zarządu Spółki postanawia przydzielić **18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset) sztuk** obligacji na okaziciela serii A niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 18.500.000,00 (osiemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych, zgodnie z listą przydziałową ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji („**Oferujący**”).
2. W dniu przydziału Obligacji zostanie utworzona ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („**Ewidencja**”), którą prowadził będzie Oferujący jak Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

**§2**

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Oferującego do:

1. ustalenia listy przydziałowej obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia Obligacji klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

**§3**

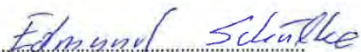
Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.





Przemysław Maraszek

Prezes Zarządu



Edmund Schülke

Wiceprezes Zarządu



Zygmunt Mulewski

Członek Zarządu

---

8.4. Warunki Emisji Obligacji

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

**DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII A EMITOWANYCH PRZEZ DOMESTA SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ  
W GDAŃSKU**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

**SERII A**

**EMITOWANYCH PRZEZ:**

**DOMESTA SP. Z O.O.**

**Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**DOMESTA sp. z o. o.** z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Budowlanych 68B 80-298 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417, posiadającą nr REGON: 190561509, NIP: 5840201594, o kapitale zakładowym w wysokości 300.800 PLN (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## **1. DEFINICJE**

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie spółka pod firmą MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie (adres korespondencyjny: Al. Jerozolimskie 63, 00-697 Warszawa) wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000842464, identyfikująca się numerem NIP: 5213897212 oraz REGON: 386113475;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Oferującemu;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.6. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego;
- 1.7. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.8. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.11. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub

wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

- 1.12. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.13. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.15. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.16. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.17. „**Inpro S.A.**” oznacza spółkę działającą pod firmą Inpro Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, 80-320 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000306071, NIP: 5890008540, REGON: 008141071, o kapitale zakładowym w wysokości 4.004.000 złotych, wpłaconym w całości;
- 1.18. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego;
- 1.19. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.);
- 1.21. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.22. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.23. „**Nieruchomość Wyłączana**” oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową składającą się z działek, które w Wstępnym Projekcie Podziału mają nadane numery ewidencyjne 279 i 281 oraz powierzchnię odpowiednio 2471 m<sup>2</sup> i 14 696 m<sup>2</sup>. Nieruchomość Wyłączana na Dzień Emisji stanowi część Nieruchomości Początkowej, a po zatwierdzeniu Wstępnego Projektu Podziału przez Prezydenta Miasta Gdańsk, zostanie złożony wniosek o jej przeniesienie do nowozakładanej księgi wieczystej albo pozostawienie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie z tej księgi wieczystej działek wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej i nie będzie stanowił przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.



- 1.24. **„Nieruchomość Docelowa”** oznacza nieruchomość gruntową położoną w Gdańsku przy ul. Guderskiego, powiat miasto Gdańsk, województwo pomorskie, która zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału będzie się składać z działki ew. nr 280 o projektowanej powierzchni 39 116 m<sup>2</sup>, która powstanie po Dniu Emisji poprzez: (i) wydzielenie tej działki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej do nowej księgi wieczystej albo (ii) pozostawienie wyłącznie tej działki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek innych niż działka 280 (powstałej zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału) do nowej księgi wieczystej (przy czym wówczas momentem powstania Nieruchomości Docelowej będzie chwila wydzielenia działek innych niż działka 280 do nowej księgi wieczystej), na co Administrator Hipoteki wyrazi zgodę z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy powierzchnia Nieruchomości Docelowej po zatwierdzeniu Wstępnego Projektu Podziału przez Prezydenta miasta Gdańsk będzie mniejsza o ponad 3 % od powierzchni wskazanej we Wstępnym Projekcie Podziału, do zwolnienia spod Hipoteki Nieruchomości Wyłączanych niezbędna będzie zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy. Na dzień Emisji Nieruchomość Docelowa stanowi część Nieruchomości Początkowej.
- 1.25. **„Nieruchomość Początkowa”** oznacza nieruchomość gruntową położoną w Gdańsku przy ul. Guderskiego, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00093961/5.
- Emitent zawarł umowę nabycia tej nieruchomości w dniu 27 listopada 2020 r. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w Dziale II księgi wieczystej wpisany jest dotychczasowy właściciel oraz wzmianka o wpływie wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej Emitenta jako właściciela nieruchomości.
  - Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji w Dziale III księgi wieczystej znajduje się wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 3335/15 oraz KM 4699/15 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku. W dniu 6 lutego 2021 r. komornik wydał postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego o sygnaturze Gkm 168/19 KM oraz postanowienie o zawieszeniu postępowania egzekucyjnego o sygnaturze GKm 167/19, prowadzone z wniosku Alior Bank S.A., które są postępowaniami tożsamymi ze sprawami egzekucyjnymi ujawnionymi w dziale III księgi wieczystej nieruchomości.
  - Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji w Dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka na kwotę 11 249 500 (jedenaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset) złotych zabezpieczająca kredyt, odsetki oraz inne należności uboczne określone w oświadczeniu Alior Bank S.A., umowę kredytu nr 809427895/142/2012 z dnia 29 października 2012 r. oraz terminową operację finansową nr 1552836 z dnia 06 listopada 2012 r. udzielone poprzedniemu właścicielowi nieruchomości (**„Hipoteka Alior”**).

- W dniu 21 grudnia 2020 r. Alior Bank wydał Emitentowi promesę, w której zobowiązał się do wykreślenia Hipoteki Alior, pod warunkiem spłaty wierzytelności, którą ta hipoteka zabezpiecza.

Właścicielem Nieruchomości Początkowej jest Emitent.

- Zgodnie z zapisami Operatu Szacunkowego, wartość Nieruchomości Docelowej według stanu na dzień 9 lutego 2021 r. wynosi 26.341.500 (dwadzieścia sześć milionów trzysta czterdzieści trzy pięćset) złotych.
- 1.26. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.27. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 16 Warunków Emisji;
- 1.28. „**Oferujący**” oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.29. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.30. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.31. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 z późn. zm);
- 1.32. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228);
- 1.33. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiążącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.34. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy o nr 66 1140 1065 0000 3403 0300 1001 prowadzony przez mBank S.A.;
- 1.35. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.36. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.37. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.38. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.39. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany

- w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.40. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.41. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent będzie tworzył grupę kapitałową to również roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta-sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta,
- 1.42. „**Stopa Procentowa**” oznacza 5,75% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.4. Warunków Emisji Obligacji;
- 1.43. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.domesta.com.pl](http://www.domesta.com.pl) lub innej, która ją zastąpi;
- 1.44. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.45. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1208 z późn. zm.);
- 1.46. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 89 z późn. zm.);
- 1.47. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080);
- 1.48. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.);
- 1.49. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.50. „**Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitału Własnego, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy Emitent zacznie tworzyć grupę kapitałową do wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego będą brane pod uwagę dane zawarte w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych Grupy Emitenta;
- 1.51. „**Wstępny Projekt Podziału**” oznacza mapę przedstawiającą plan scalenia działek wchodzących w skład Nieruchomości Początkowej oraz ponownego ich podziału na Nieruchomość Docelową i Nieruchomości Wyłączane. Wstępny Projekt Podziału stanowi jeden z załączników do wyciągu z Operatu Szacunkowego;
- 1.52. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.53. „**Zobowiązania Finansowe**” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych

dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta;

- 1.54. „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.

## **2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agenta Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.

## **3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
  - 3.1.2. Uchwały nr 1 Zarządu Domesta sp. z o.o. z dnia 17 lutego 2021 w przedmiocie emisji obligacji serii A,

## **4. SERIA OBLIGACJI**

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A.

## **5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane:
- 5.1.1. w pierwszej kolejności na zapłatę części ceny zakupu Nieruchomości Początkowej poprzez spłatę kredytu udzielonego przez Alior Bank S.A. zbywcy Nieruchomości Początkowej,
  - 5.1.2. pozostała część na finansowanie podstawowej działalności Emitenta.
- 5.2. Środki na potrzeby realizacji pkt. 5.1.1 zostaną przez Oferującego przebrane na rachunek wskazany przez Alior Bank S.A. do spłaty wierzytelności zabezpieczonej Hipoteką Alior.
- 5.3. Środki, o których mowa w pkt. 5.1.2 zostaną wpłacone przez Oferującego na Rachunek Emitenta, po dostarczeniu aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Początkowej.

## **6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**



6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

## **7. WIELKOŚĆ EMISJI**

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 18.500.000 (osiemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych.

## **8. PRÓG EMISJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI**

8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

## **9. TRYB EMISJI**

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

## **10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

10.1. Obligacje są zbywalne.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

10.3. Emitent może ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

## **11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**

11.1. Na dzień wydania Obligacji (zapisania Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Zabezpieczeniem Obligacji w pierwszej kolejności będzie hipoteka ustanowiona na Nieruchomości Początkowej, następnie docelowo hipoteka, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na Nieruchomości Docelowej (stanowiącej część Nieruchomości Początkowej) do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji („Hipoteka”), przy czym:

11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Początkowej złożone zostanie do dnia 30 czerwca 2021 r. wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne po Hipotece Alior. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192);

11.2.2. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, Emitent złoży w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania

do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2024 r.

11.2.3. Hipoteka na Nieruchomości Docelowej zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem w terminie do dnia 9 marca 2022 r.

11.2.4. Termin wskazany w pkt 11.2.3 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.

11.2.5. Na żądanie Emitenta, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie stanowiące podstawę do wykreślenia Hipoteki z właściwej księgi wieczystej lub oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciężzarowe wydzielenie wyodrębnianych działek, nie wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej, z zastrzeżeniem że w przypadku gdy powierzchnia Nieruchomości Docelowej po zatwierdzeniu Wstępnego Projektu Podziału przez Prezydenta Miasta Gdańsk będzie mniejsza o ponad 3 % od powierzchni wskazanej we Wstępnym Projekcie Podziału, do zwolnienia spod Hipoteki Nieruchomości Wyłączanej niezbędna będzie zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy. Na dzień Emisji Nieruchomość Docelowa stanowi część Nieruchomości Początkowej.

11.2.6. Czynności, o których mowa w pkt 11.2.5 nie wymagają zgody Obligatariuszy (Zgromadzenia Obligatariuszy).

11.2.7. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji;

11.2.8. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie 11.2.2 Warunków Emisji – takie oświadczenie winno być złożone przez nowego dłużnika hipotecznego i przekazane Administratorowi Zabezpieczeń w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia nabycia Nieruchomości przez danego dłużnika hipotecznego;

11.2.9. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

11.2.10. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu są lub będą przeznaczone pod (i) drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze lub (ii) dla celów sieci energetycznej lub innych mediów, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciężarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych. Łączna powierzchnia działek podlegających wyodrębnieniu zgodnie z niniejszym punktem nie będzie wynosić więcej niż 7 (siedem) % łącznej powierzchni Nieruchomości Docelowej, a wyodrębniane działki będą niezabudowane. Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do udzielenia zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla wskazanych celów, na następujących zasadach:

- (a) Emitent będzie upoważniony złożyć wniosek do Administratora Hipoteki o wydanie zgody na zwolnienie, przy czym Emitent zobowiązany jest dołączyć do przedmiotowego wniosku dokumenty potwierdzające wystąpienie okoliczności umożliwiających zwolnienie;
- (b) Administrator Hipoteki będzie upoważniony i zobowiązany wydać Emitentowi Zgodę na zwolnienie w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia złożenia uzasadnionego wniosku przez Emitenta; termin wydania przez Administratora Hipoteki zgody na zwolnienie uważa się za dochowany, jeżeli najpóźniej w ostatnim dniu terminu przewidzianego do wydania zgody na zwolnienie, dokument będzie gotowy do odbioru w siedzibie Administratora Hipoteki do godziny 17:00;
- (c) w związku wydaniem zgody na zwolnienie, Administrator Hipoteki będzie uprawniony do złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 31 ust 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach.

11.3. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił administratora hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Hipoteki wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości;

11.4. Administrator Hipoteki będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w Umowie administrowania zabezpieczeniami.

11.5. Administrator Hipoteki nie może zostać zmieniony lub odwołany z powierzonej mu funkcji bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## **12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

### **13. WYKUP OBLIGACJI**

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **9 marca 2024 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu (**„Dzień Wcześniejszego Wykupu”**):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

### **14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.



- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
  - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
  - 14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którykolwiek z Przypadków Naruszenia określonych w:
- 14.5.1. pkt 14.8.1., 14.8.2, 14.8.3, 14.8.4, 14.8.5, 14.8.6, 14.8.7, 14.8.8, 14.8.10, 14.8.11, 14.8.12, 14.8.13, 14.8.14 i 14.8.15 każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji, w okresie od dnia wystąpienia danego Przypadku Naruszenia do upływu 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o jego wystąpieniu zgodnie z pkt. 21.1. W przypadku doręczenia Emitentowi danego Żądania Wcześniejszego Wykupu zgodnie z powyższym, Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu,
  - 14.5.2. pkt 14.8.9 Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji w okresie 30 dni od daty wyrażenia przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na złożenie takiego Żądania Wcześniejszego Wykupu, pod warunkiem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło taką zgodę w terminie 90 dni od daty zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu ww. Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 21.1 Obligacje wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 5 Dni Roboczych od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że do czasu wyrażenia zgody przez Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa powyżej, Emitent usunie skutki wystąpienia Przypadku Naruszenia, w związku z wystąpieniem którego zostało złożone takie Żądanie Wcześniejszego Wykupu .
- 14.6. Obligatariusz lub Obligatariusze reprezentujących przynajmniej 10 % skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, może żądać od Emitenta zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy z porządkiem obrad przewidującym wyrażenie przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody

na składanie przez Obligatariuszy Żądań Wcześniejszego Wykupu w związku z zaistnieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia wskazanego w pkt 14.5.2.

14.7. W dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, Emitent dokona wykupu Obligacji wskazanych w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu.

14.8. Za przypadek naruszenia („**Przypadek Naruszenia**”) będzie uważane wystąpienie chociażby jednego z wymienionych poniżej zdarzeń:

14.8.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

14.8.2. Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.8.3. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Istotna zmiana profilu działalności Emitenta, rozumiana jako zaprzestanie prowadzenia działalności w branży deweloperskiej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.8.4. Finansowanie podmiotów trzecich

Emitent udzieli podmiotom trzecim pożyczek, nabędzie obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot trzeci lub udzieli jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom trzecim, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz z wyłączeniem transakcji z innymi podmiotami z grupy kapitałowej Inpro S.A., z zastrzeżeniem, że łączne saldo ww. transakcji nie przekroczy 20% Kapitałów Własnych Emitenta.

14.8.5. Obciążanie majątku

Emitent ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi

do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Emitenta w zakresie budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego realizowanego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

14.8.6. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,50.

14.8.7. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;

(ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

14.8.8. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta).

14.8.9. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.8.10. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała przez zgromadzenie wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Sądów Handlowych.

14.8.11. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.8.12. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którerekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.8.13. Obowiązki informacyjne

Niewywiązywanie się Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom rocznych Sprawozdań Finansowych wraz z opinią biegłego rewidenta lub półrocznych Sprawozdań Finansowych w terminach wskazanych w pkt. 18.1.

**14.8.14. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

**14.8.15. Zabezpieczenia**

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo,
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt 11.2.1 lub pkt. 11.2.2 lub pkt 11.2.8 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji;
- (iii) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn, przestanie obowiązywać nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Hipoteki.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących



przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniach Roboczych w V Okresie Odsetkowym – 1,0%,
- w Dniach Roboczych w VI Okresie Odsetkowym – 0,75%,
- w Dniach Roboczych w VII Okresie Odsetkowym – 0,5%,
- w Dniach Roboczych w VIII Okresie Odsetkowym – 0,25%,
- od Dni Roboczych w IX Okresie Odsetkowym – bez premii.

## 16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

### 16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

### 16.2. Naliczanie odsetek

16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy 9 czerwca 2021 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

| Numer Okresu Odsetkowego | Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego | Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego |
|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1)                       | Dzień Emisji                             | 9 czerwca 2021                          |
| 2)                       | 9 czerwca 2021                           | 9 września 2021                         |
| 3)                       | 9 września 2021                          | 9 grudnia 2021                          |
| 4)                       | 9 grudnia 2021                           | 9 marca 2022                            |
| 5)                       | 9 marca 2022                             | 9 czerwca 2022                          |
| 6)                       | 9 czerwca 2022                           | 9 września 2022                         |

|     |                 |                 |
|-----|-----------------|-----------------|
| 7)  | 9 września 2022 | 9 grudnia 2022  |
| 8)  | 9 grudnia 2022  | 9 marca 2023    |
| 9)  | 9 marca 2023    | 9 czerwca 2023  |
| 10) | 9 czerwca 2023  | 9 września 2023 |
| 11) | 9 września 2023 | 9 grudnia 2023  |
| 12) | 9 grudnia 2023  | 9 marca 2024    |

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

### 16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.3.1. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta.

16.3.2. W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązuje się wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu.

### 16.4. Podwyższenie Stopy Procentowej

16.4.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,30, to Stopa Procentowa ulegnie zwiększeniu o 0,40 punktu procentowego (w skali roku);

16.4.2. Podwyższona Stopa Procentowa będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie powyżej 1,30. Obniżenie Stopy

Procentowej do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie równy lub niższy niż 1,30. Obniżona Stopa Procentowa, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.4 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego na poziomie równym lub niższym niż 1,30.

## **17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 18.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta. Emitent będzie publikował roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego, a półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego, przy czym Sprawozdania Finansowe zawierać będą m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego.
- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.8 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 18.1 Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

## **19. PRZEDAWNIE**

- 19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

**20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie.

**21. ZAWIADOMIENIA**

21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

**22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

**23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Oferujący działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

Gdańsk, dnia 18 lutego 2021 r.

Za Emitenta





## 8.5. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki

JAN SKWARLIŃSKI  
NOTARIUSZ  
80-894 Gdańsk ul. Garncarska 4/6 m. 4  
tel./fax: (58) 301-83-97  
NIP: 583-020-05-06

1

WYPIS

Repertorium A nr 2210/2021

Akt Notarialny

Dnia siódmego maja roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (2021.05.07) w Gdańsku przy ulicy Budowlanych 68B przed notariuszem Janem Skwarlińskim prowadzącym kancelarię notarialną w Gdańsku przy ulicy Garncarskiej 4/6/4 stawili się:-----

1) PRZEMYSŁAW KRZYSZTOF MARASZEK,

2) TOMASZ KUCHTA,

- obaj działający w niniejszej czynności w imieniu i na rzecz spółki DOMESTA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, adres: 80-298 Gdańsk, ulica Budowlanych 68B - jako Prezes Zarządu oraz Prokurent umocowany wyłącznie do dokonywania czynności wspólnie z Członkiem Zarządu, uprawnieni do łącznej reprezentacji tej Spółki, wpisani w tym charakterze do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000061417, REGON: 190561509, co wynika z informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym pobranej dnia 07 maja 2021 roku, o godz. 07:47:32,-----

- adres dla doręczeń: 80-298 Gdańsk, ulica Budowlanych 68B.-----

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie dokumentów tożsamości, których numery wypisano wyżej obok nazwisk.-----

Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki

§1.1. Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku oświadczają, że w

księdze wieczystej Kw nr GD1G/00093961/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku jako właściciel nieruchomości łącznego obszaru 5,6301 ha (pięć hektarów sześć tysięcy trzysta jeden metrów kwadratowych), położonej w Gdańsku, województwo pomorskie, obejmującej następujące działki gruntu położone w Gdańsku, obręb 0048 Szadółki:-----

- Nr 232/63 (dwieście trzydzieści dwa łamane przez sześćdziesiąt trzy), oznaczonej sposobem korzystania „R-grunty orne”,-----
  - Nr 232/64 (dwieście trzydzieści dwa łamane przez sześćdziesiąt cztery), oznaczonej sposobem korzystania „R-grunty orne”,-----
  - Nr 232/68 (dwieście trzydzieści dwa łamane przez sześćdziesiąt osiem), oznaczonej sposobem korzystania „B-tereny mieszkaniowe”,-----
  - Nr 232/69 (dwieście trzydzieści dwa łamane przez sześćdziesiąt dziewięć), oznaczonej sposobem korzystania „B-tereny mieszkaniowe”,-----
  - Nr 232/70 (dwieście trzydzieści dwa łamane przez siedemdziesiąt), oznaczonej sposobem korzystania „R-grunty orne”,-----
  - Nr 232/71 (dwieście trzydzieści dwa łamane przez siedemdziesiąt jeden), oznaczonej sposobem korzystania „R-grunty orne”,-----
- wpisana jest: „SEMPER” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Regon: 00000220378337. -----

W dziale II powyższej księgi wieczystej ujawniona jest wzmianka o wniosku z dnia 30 listopada 2020 roku, DZ.KW./GD1G/80374/20/1 - wpis własności/współwłasności.-----

W dziale III powyższej księgi wieczystej ujawnione są inne wpisy o treści:-----

- wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie Km 3335/15 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku z wniosku Bank BPH Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku,-----
  - do egzekucji z nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel w sprawie km 4699/15 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku z wniosku Bank BPH Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku,-----
- oraz ujawnione są dwie wzmianki o wnioskach z dnia 05 maja 2021 roku: DZ.KW./GD1G/34375/21/1 i DZ.KW./GD1G/34376/21/1 - wykreślenie wszczęcia egzekucji.-----

W dziale IV powyższej księgi wieczystej ujawniona jest: „hipoteka umowna do sumy 11.249.500,00 zł (jedenaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych) zabezpieczająca kredyt, odsetki oraz inne należności uboczne

określone w oświadczeniu banku udzielony umową kredytu nr 809427895/142/2012 z dnia 29.10.2012r. oraz terminowa operacja finansowa nr 1552836 z dnia 06.11.2012 r. na rzecz ALIOR BANK Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, Regon: 141387142, KRS: 0000305178".-----

2. Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku oświadczają, że: -----

- reprezentowana przez nich spółka nie jest „państwową osobą prawną” ani spółka z „większościowym udziałem Skarbu Państwa”,-----
- reprezentowana przez nich spółka jest przedsiębiorcą, w którego zakresie prowadzonej działalności gospodarczej jest m.in.: roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (41 PKD) oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z PKD),-----
- spółka nie znajduje się w likwidacji ani nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe i nie zachodzą żadne okoliczności uzasadniające złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości spółki,-----
- reprezentowana przez nich Spółka jest wyłącznym właścicielem opisanej wyżej nieruchomości, zaś stan prawny ujawniony we wskazanej księdze wieczystej nie uwzględnia jeszcze nabycia przez nią opisanej wyżej nieruchomości, a także zakończenia egzekucji z tej nieruchomości i wygaśnięcia hipoteki,-----
- na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej przez notariusza Jana Skwarlińskiego w Gdańsku dnia 27 listopada 2020 roku, repertorium A nr 4679/2020 reprezentowana przez nich spółka nabyła od „SEMPER” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku opisaną w ust. 1 nieruchomość, zaś wzmianka o wniosku ujawniona w dziale II wskazanej wyżej księgi wieczystej dotyczy wniosku Spółki o wpis prawa własności na jej rzecz na podstawie tej umowy,-----
- opisana wyżej nieruchomość nie jest zabudowana i nie jest zalesiona oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej,-----
- zgodnie z danymi ewidencji gruntów wchodzące w skład opisanej nieruchomości: -----
  - o działka gruntu nr 232/63 (dwieście trzydzieści dwa łamane przez sześćdziesiąt trzy) posiada obszar 0,7296 ha (siedem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt sześć hektarów) i oznaczona jest rodzajem użytków: „RIVa-Grunty orne” w obszarze 0,2883 ha, „RIVb-Grunty orne” w obszarze 0,0731 ha, „LzIV-Grunty zadrzewione i zakrzewione” w obszarze 0,3484 ha, „Dr-drogi” w obszarze 0,0198 ha,-----
  - o działka gruntu nr 232/64 (dwieście trzydzieści dwa łamane przez sześćdziesiąt cztery) posiada obszar



- 0,7825 ha (siedem tysięcy osiemset dwadzieścia pięć hektarów) i oznaczona jest rodzajem użytków: „RIVa-Grunty orne” w obszarze 0,4012 ha, „RIVb-Grunty orne” w obszarze 0,3813 ha,-----
- o działka nr 232/68 (dwieście trzydzieści dwa łamane przez sześćdziesiąt osiem) posiada obszar 0,1662 ha (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt dwa metry kwadratowe) i oznaczona jest rodzajem użytków: „B-tereny mieszkaniowe” na całym obszarze,-----
  - o działka nr 232/69 (dwieście trzydzieści dwa łamane przez sześćdziesiąt dziewięć) posiada obszar 0,2632 ha (dwa tysiące sześćset trzydzieści dwa metry kwadratowe) i oznaczona jest rodzajem użytków: „B-tereny mieszkaniowe” na całym obszarze,-----
  - o działka nr 232/70 (dwieście trzydzieści dwa łamane przez siedemdziesiąt) posiada obszar 0,7126 ha (siedem tysięcy sto dwadzieścia sześć metrów kwadratowych) i oznaczona jest rodzajem użytków: „RIVa-Grunty orne” w obszarze 0,4577 ha, „RIVb-Grunty orne” w obszarze 0,2549 ha,-----
  - o działka nr 232/71 posiada obszar 2,9760 ha (dwa hektary dziewięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt metrów kwadratowych) i oznaczona jest rodzajem użytków: „RIVa-Grunty orne” w obszarze 2,0092 ha, „RIVb-Grunty orne” w obszarze 0,1364 ha i „Lz-Grunty zadrzewione i zakrzewione” w obszarze 0,8304 ha,----
- na opisanej wyżej nieruchomości nie znajdują się śródlądowe wody stojące oraz wody znajdujące się w zagłębieniach terenu powstałych w wyniku działalności człowieka, niebędących stawami, o których mowa w art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz.U 2017 poz. 1566),-----
  - dla powyższej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym opisana wyżej nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej,-----
  - postępowania egzekucyjne wpisane w dziale III księgi wieczystej zostały już prawomocnie zakończone, co wynika z postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku Michała Paterka, Kancelaria Komornicza nr XI w Gdańsku z dnia 06 lutego 2021 r. sygn. akt Gkm 168/19 oraz postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku Michała Paterka, Kancelaria Komornicza nr XI w Gdańsku z dnia 01 kwietnia 2021 r., Gkm 167/19, przy czym postępowanie egzekucyjne o podanych wyżej sygnaturach akt są tożsame z postępowaniami egzekucyjnymi o sygnaturach akt wpisanych w dziale III księgi wieczystej,-----
  - Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku Michał Paterka, Kancelaria Komornicza nr XI w



Gdańsku w dniu 04 maja 2021 złożył wnioski do Sądu o wykreślenie wpisów, o których mowa wyżej z działu III księgi wieczystej, o czym świadczą wzmianki o wnioskach z dnia 05 maja 2021 roku: DZ.KW./GD1G/34375/21/1 i DZ.KW./GD1G/34376/21/1, ujawnione w dziale III księgi wieczystej,-----

- jak wynika z okazanego oświadczenia Alior Bank SA z dnia 04 maja 2021 roku w związku z całkowitą spłatą wierzytelności na podstawie Umowy Kredytu Ekspres Kapitał nr 809427895/142/2012 z dnia 29 października 2012 r., Terminowej Operacji Finansowej nr 1552836 z dnia 06 listopada 2012 roku oraz wygaśnięciem wszelkich zobowiązań z tego tytułu Bank ten wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki umownej do kwoty 11.249.500,00 zł (jedenaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych) z księgi wieczystej Kw nr GD1G/00093961/5,-----
- poza opisaną wyżej hipoteką ujawnioną dotychczas na rzecz Alior Bank SA w dziale IV księgi wieczystej Kw nr GD1G/00093961/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, która już wygasła - nie ma żadnych innych hipotek na rzecz jakichkolwiek innych wierzycieli hipotecznych,-----
- spółka nie ma żadnych zaległości w podatku od nieruchomości, co potwierdza zaświadczenie Prezydenta Miasta Gdańska o niezaleganiu z dnia 11.02.2021 r.,-----
- nie zostały Spółce doręczone żadne decyzje mogące stanowić podstawę powstania hipoteki przymusowej na powyższej nieruchomości oraz, że wobec Skarbu Państwa ani jednostek samorządu terytorialnego, nie posiada wymagalnych zobowiązań z tytułu podatków, w związku z czym organy podatkowe nie wystąpiły z wnioskiem o zabezpieczenie ich zobowiązań podatkowych przez złożenie wniosku o wpis hipotek przymusowych,-----
- nie ciąży na Spółce żadne zaległości podatkowe ani innego rodzaju należności o charakterze publicznoprawnym, które mogłyby skutkować odpowiedzialnością nabywcy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności wynikającymi z treści art. 112 ordynacji podatkowej,-----
- zgodnie z umową spółki ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych, w tym hipotek na nieruchomościach stanowiących własność Spółki nie wymaga uprzedniego zezwolenia żadnego innego organu spółki,-----

§2. Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku oświadczają, że:-----

- jako przedsiębiorca, którego przedmiotem działalności jest m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (41 PKD) oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z PKD) nabył opisaną w §1 ust. 1

nieruchomość w celu zrealizowania na niej przedsięwzięć deweloperskich przy ulicy Konrada Guderskiego w Gdańsku w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r., Nr 232, poz. 1377 z późn. zm.),-----

- w celu sfinansowania zamierzonego przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa wyżej Spółka jako emitent w rozumieniu art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach działając na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu z dnia 17 lutego 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A oraz Warunków Emisji wyemitowała 18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset) obligacji w serii, oznaczonej literą A, o wartości nominalnej po 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 18.500.000,00 (osiemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych („Obligacje”),-----
- DOMESTA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku jako emitent obligacji zawarła dnia 17 lutego 2021 roku umowę ze spółką pod firmą: MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, adres: 00-697 Warszawa, Aleje Jerozolimskie nr 63, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000875700, REGON: 386113475, NIP: 5213897212 jako administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy,-----
- Emitent działając w trybie art. 28 i nast. ustawy o obligacjach ustanawia zabezpieczenie wierzytelności wynikających z obligacji poprzez ustanowienie hipoteki na stanowiącej jego własność nieruchomości opisanej w § 1,--
- w celu ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelności wynikające z obligacji Emitent działając w trybie art. 30 ust. 1 ustawy o obligacjach poddał przedmiot hipoteki, t.j. nieruchomość opisaną w §1 wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność, t.j. rzeczoznawcę majątkowego Grzegorza Król, nr uprawnień 3928,-----
- jak wynika z wyceny Grzegorza Król rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonego dnia 09 lutego 2021 roku z szacowania - wartość opisanej w §1-wszym nieruchomości na dzień 09 lutego 2021 roku wynosi kwotę 39.109.700 zł (trzydzieści dziewięć milionów sto dziewięć tysięcy siedemset złotych).-----

§3. Stawający okazali:-----

- a) wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego - informacja odpowiadająca opisowi aktualnemu z Rejestru



Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00000061417, pobrany w dniu dzisiejszym,-----

- b) oświadczenie Alior Bank SA z dnia 04 maja 2021 roku wyrażające zgodę na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej Kw nr GD1G/00093961/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku hipoteki umownej do sumy 11.249.500,00 zł (jedenastcie milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset złotych) zabezpieczającej kredyt, odsetki oraz inne należności uboczne określone w oświadczeniu banku udzielony umową kredytu nr 809427895/142/2012 z dnia 29.10.2012r. oraz terminowa operacja finansowa nr 1552836 z dnia 06.11.2012 r. na rzecz ALIOR BANK Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, Regon: 141387142, KRS: 0000305178,-----
- c) odpis pełnomocnictw ALIOR BANK SA z dnia 02 marca 2020 roku Nr ej. 148/2020 poświadczony dnia 05 marca 2020 roku, repertorium A nr 3392/2020,-----
- d) dokument zatytułowany: „Warunki Emisji obligacji serii A emitowanych przez Domesta sp. z o.o.”, z dnia 17 lutego 2021 roku,-----
- e) Umowę zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji zawartą pomiędzy spółką pod firmę DOMESTA sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku - jako Emitent, oraz spółką pod firmą : MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Sp.p. - jako Administrator Zabezpieczeń, z dnia 17 lutego 2021 roku,-----
- f) Uchwałę Zarządu Domesta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku z dnia 17 lutego 2021 w przedmiocie emisji obligacji serii A,-----
- g) Opinię Grzegorza Król rzeczoznawcy majątkowego ds. szacowania nieruchomości, określająca wartość nieruchomości opisanej w § 1 sporządzoną dnia 09 lutego 2021 r.,-----
- h) Uchwałę Zarządu DOMESTA Spółki z o.o. z dnia 11 marca 2021r w sprawie przydziału obligacji serii A.-----

§4. Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, działając w trybie art. 101.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, jako właściciel nieruchomości uprawniony do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym ustanawiają jednocześnie na nieruchomości łącznego obszaru 5,6301 ha (pięć hektarów sześć tysięcy trzysta jeden metrów kwadratowych), położonej w Gdańsku, województwo pomorskie, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ prowadzi księgę wieczystą Kw nr GD1G/00093961/5 na miejscu opróżnionym przez hipotekę przysługującą dotychczas ALIOR BANK SA - na rzecz spółki pod firmą: MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie,



Regon: 386113475, KRS: 0000875700, pełniącej funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach - hipotekę umowną do sumy 27.750.000,00 zł (słownie: dwadzieścia siedem milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności obligatariuszy, wobec Emitenta o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym między innymi należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w Warunkach Emisji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, wynikających z Obligacji na okaziciela, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 18.500 (osiemnastu tysięcy pięćset), w serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 18.500.000,00 (osiemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych („Obligacje”), na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Domesta Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku z dnia 17 lutego 2021 w przedmiocie emisji obligacji serii A, Warunków Emisji oraz Uchwały zarządu Spółki z dnia 11.03.2021r w sprawie przydziału obligacji serii A, przy czym: -----

- obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji według następującego wzoru:  $O = N \times Opr \times (LD/365)$  gdzie:  
O - oznacza wysokość odsetek z jednej obligacji za dany Okres Odsetkowy; Opr - oznacza Stopę Procentową; N - oznacza wartość nominalną jednej obligacji; LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym okresie odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu okres odsetkowy kończy się z dniem wcześniejszego wykupu) po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę). Zgodnie z pkt 16.3.1. Warunków Emisji agent kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,--
- pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy dnia 09 czerwca 2021 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem);--
- Emitent wykupi Obligacje w terminie wykupu nie późniejszym niż 09 marca 2024 r. i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej.-----

§5. Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku działając w imieniu reprezentowanej spółki zobowiązują się do zapłaty w imieniu spółki pod firmą spółki MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, Regon: 386113475, KRS: 0000875700,

wszelkich kwot z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym między innymi należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w warunkach emisji Obligacji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, wynikającego z Obligacji do maksymalnej kwoty 27.750.000,00 zł (dwadzieścia siedem milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) i co do tego obowiązku zapłaty tych należności poddają DOMESTA Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego na rzecz administratora hipoteki – spółki MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, Regon: 386113475, KRS: 0000875700, przy czym Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku zastrzegają, że:-----

a) zdarzeniem od którego jest uzależnione wykonanie obowiązku zapłaty jest upływ dnia wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu każdej z Obligacji, opisanych w §4 ust. 1 tego aktu notarialnego lub upływ dnia płatności odsetek stosownie do postanowień warunków emisji tych Obligacji serii A,-----

b) wystarczającym będzie udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki, poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu Aktowi klauzuli wykonalności: ---

i. wezwania Emitenta przez Administratora Hipoteki (na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa w ust. 1 powyżej, w terminie 3 (trzech) dni od dnia doręczenia Emitentowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie: (1) przekazane Emitentowi pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (2) doręczone Emitentowi za pośrednictwem notariusza lub (3) doręczone Emitentowi w inny sposób za potwierdzeniem odbioru przez Emitenta; (dowodem doręczenia, o którym mowa w niniejszym punkcie będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 roku, poz. 1529), na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego);-----

ii. oświadczenie Administratora Hipoteki o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Emitenta

należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w pkt. i) powyżej, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu - z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym,-----

iii. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2024 r., przy czym Administrator Hipoteki może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu Aktowi wielokrotnie,-----

iv. Administrator Hipoteki jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu, lecz na rzecz obligatariuszy, z całego majątku Emitenta do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym, lecz na rzecz obligatariuszy, zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego Aktu, jeśli Emitent opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej,-----

v. Dokument określony powyżej nie ogranicza Wierzyciela w prawie do udowodnienia, przed właściwym sądem do nadania klauzuli wykonalności, w jakikolwiek inny sposób, w szczególności zgodnie z artykułem 786 Kodeksu postępowania cywilnego, że powyższe zdarzenie wystąpiło.-----

§6. Wypisy tego aktu można wydawać również w każdym czasie także administratorowi hipoteki w dowolnej liczbie. -----

§7. Koszty tego aktu ponosi DOMESTA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku. -----

§8. Notariusz pouczył stawających o: -----

- skutkach wynikających z art. 777 §1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego oraz -----
- o treści art. 786 k.p.c. tj. o tym, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. Nie dotyczy to wypadku, gdy wykonanie jest uzależnione od równoczesnego świadczenia wzajemnego, chyba że świadczenie dłużnika polega na oświadczeniu woli,-----
- treści art. 68 ust. 2 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204),-----



- treści art. 31 ust. 6 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, t.j. o tym, że: Tytułem do wykreślenia hipoteki, ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy jest:-----
  - 1) oświadczenie emitenta o niedościsłu emisji do skutku;--
  - 2) oświadczenie administratora hipoteki o zmianie warunków emisji w zakresie wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji;--
  - 3) oświadczenie podmiotu prowadzącego depozyt papierów wartościowych zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi albo agenta emisji, o którym mowa w art. 7a ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, potwierdzające, że za pośrednictwem składającego oświadczenie emitent dokonał wykupu obligacji.-----

§9. Na podstawie niniejszego oświadczenia Przedstawiciele DOMESTA Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku jako wnioskodawcy żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądania:-----

- wykreślenie z działu IV wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr **GD1G/00093961/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku hipoteki umownej do sumy do sumy 11.249.500,00 zł ujawnionej dotychczas na rzecz ALIOR BANK Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie, Regon: 141387142, KRS: 0000305178, jednocześnie o -----
- wpis w dziale IV księgi wieczystej Kw nr GD1G/00093961/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku na miejscu hipotecznym opróżnionym przez hipotekę Alior Bank S.A. w Warszawie - hipoteki umownej do sumy 27.750.000,00 zł (słownie: dwadzieścia siedem milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz administratora hipoteki - spółki MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, Regon: 386113475, KRS: 0000875700 na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności obligatariuszy, wobec Emitenta o zapłatę kwoty z tytułu wykupu lub wcześniejszego wykupu Obligacji, w tym, między innymi, należności głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot opisanych szczegółowo w Warunkach Emisji, w tym dodatkowego oprocentowania należności głównej Obligacji w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, wynikających z Obligacji na okaziciela, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 18.500 (osiemnastu tysięcy pięćset), w serii oznaczonej literą A, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości



nominalnej 18.500.000,00 (osiemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych („Obligacje”), na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Domesta sp. z o.o. z dnia 17 lutego 2021 w przedmiocie emisji obligacji serii, Warunków Emisji oraz Uchwały zarządu Spółki z dnia 11.03.2021r w sprawie przydziału obligacji serii A, przy czym: -----

- o obligacje będą oprocentowane poczynając od Dnia Emisji obliczać według następującego wzoru:  $O = N \times \text{Opr} \times (\text{LD}/365)$  gdzie: O - oznacza wysokość odsetek z jednej obligacji za dany Okres Odsetkowy; Opr - oznacza Stopę Procentową; N - oznacza wartość nominalną jednej obligacji; LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym okresie odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu okres odsetkowy kończy się z dniem wcześniejszego wykupu) po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę). Zgodnie z pkt 16.3.1. Warunków Emisji agent kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,-----
- o pierwszy okres odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy dnia 9 czerwca 2021 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem);--
- o Emitent wykupi Obligacje w terminie wykupu nie późniejszym niż 9 marca 2024 r. i po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej.-----

Uczestnikami postępowania są wierzyciele hipoteczni: -----

- a) ALIOR BANK SA z siedzibą w Warszawie, adres dla doręczeń: 02-676 Warszawa ulica Postępu 18B,-----
  - b) MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, Regon: 386113475, KRS: 0000875700, adres dla doręczeń: 00-697 Warszawa, Aleje Jerozolimskie nr 63.-----
- Adres dla doręczeń dla wnioskodawcy wskazano w komparycji aktu.-----

Notariusz poinformował stawających o brzmieniu art. 626.4 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.-----

§10. Pobrano (przelewem):-----

- a) z art. 7 ust. 1 pkt 7b ustawy z dnia 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelności o wysokości

- nieustalonej kwotę:.....19,-  
b) z §6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. 2004 nr 148 poz. 1564 ze zm.) kwotę:.....200,-  
c) z §12 tego rozp. (za 4 wypisy) kwotę:.....120,-  
d) z §16 tego rozp. (za złożenie wniosku) kwotę:.....200,-  
e) z art. 5 i 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2004 nr 54 poz. 535 ze zm.) wg stawki 23% kwotę:.....119,60,-  
f) z art. 46 w zw. z art. 42 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (za wykreślenie hip.) kwotę:.....100,-  
g) z art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (za wpis hipoteki) kwotę:.....200,-  
Razem pobrano:.....958,60,-  
(dziewięćset pięćdziesiąt osiem całych sześćdziesiąt setnych) złotych.

Oplata notarialna wraz z należnym podatkiem VAT za złożenie wniosku oraz opłaty sądowe zostaną zarejestrowane w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.

Stawający przyjmują do wiadomości, że: -----

1. Podanie ich danych osobowych jest wymogiem ustawowym warunkującym sporządzenie niniejszej czynności, zaś Notariusz Jan Skwarliński w Gdańsku jest administratorem ich danych osobowych przekazanych celem jej sporządzenia.
2. Do czasu dokonania czynności notarialnej, z przyczyn związanych z indywidualną sytuacją stawających, przysługuje im prawo wniesienia sprzeciwu przeciwko przetwarzaniu ich danych.
3. Dane osobowe stawających przetwarzane będą w celu realizacji obowiązku ustawowego wynikającego z ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz.U.2017.2291 t.j. z dnia 2017.12.11) oraz innych ustaw związanych z dokonywaniem czynności notarialnych i nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.
4. Odbiorcą danych osobowych stawających będą stosowne osoby, podmioty, urzędy, organy rządowe i samorządowe, określone przepisami ustaw związanych z dokonywanymi czynnościami notarialnymi, zaś dane te nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.
5. Dane osobowe stawających będą przechowywane przez okres niezbędny do wygaśnięcia roszczeń o charakterze cywilnoprawnym lub upływu 10 lat licząc od dnia dokonania

- czynności, na podstawie art. 90 §1 ustawy Prawo o notariacie.-----
6. Stawajacym przysługuje prawo dostępu do swoich danych osobowych, prawo do żądania poprawienia, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania tych danych - przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z RODO, w szczególności z art. 17 ust. 3 RODO, a także prawo wniesienia skargi do organu nadzoru, gdy uznają, że przetwarzanie ich danych osobowych narusza przepisy.-----
7. W dowolnym momencie stawający mają prawo cofnięcia udzielonej zgody, co pozostaje jednak bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.-----
- AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.-----

NA ORYGINALE AKTU PODPISY STRON I NOTARIUSZA

Repertorium A nr 2212 /2021  
Notariusz Jan Skwarliński urzędujący w Gdańsku  
przy ulicy Garncarskiej nr 4/6 m. 4 niniejszy  
wypis aktu wydał Spółce.  
Gdańsk, dnia siódmego maja  
dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (2021-05-07).



NOTARIUSZ  
Jan Skwarliński

## 8.6. Umowy z Administratorem Hipoteki

## UMOWA ZLECENIA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI

z dnia 17 lutego 2021 r.

DOMESTA SP. Z O.O.

jako Emitent

oraz

MJH MOSKWA, JARMUL, HAŁADYJ I PARTNERZY – ADWOKACI I RADCOWIE PRAWNI SP. P.

jako Administrator Zabezpieczeń

 MJH  
MOSKWA  
JARMUL  
HAŁADYJ



NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI OBLIGACJI została zawarta w Warszawie dnia 17 lutego 2021 r. („Umowa”) przez i pomiędzy:

- (1) **DOMESTA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Gdańsku, przy ul. Budowlanych 68B, 80-298 Gdańsk, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417, posiadającą numer REGON 190561509, NIP 5840201594, (dalej zwana: „**Emitentem**”) reprezentowaną przez:

Przemysław Maraszek – Prezes Zarządu, oraz

Edmund Schülke – Wiceprezes Zarządu,

oraz

- (2) **MJH Moskwa, Jarmul, Haładaj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p.** z siedzibą w Warszawie (adres korespondencyjny: Al. Jerozolimskie 63, 00-697 Warszawa) wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000875700, identyfikująca się numerem NIP: 5213897212 oraz REGON: 386113475 („**MJH**” lub „**Administrator Zabezpieczeń**”), reprezentowaną przez:

Krzysztofa Haładaję – współnika uprawnionego do samodzielnej reprezentacji.

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zwani są w dalszej części niniejszej umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

#### **ZWAŻYWSZY, ŻE:**

- (A) Emitent zamierza dokonać emisji nie więcej niż 18.500 (słownie: osiemnaście tysięcy pięćset) zwykłych zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 18.500.000,00 (słownie: osiemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych, po cenie emisyjnej jednej Obligacji równej jej wartości nominalnej („**Obligacje**”),
- (B) Emitent opracował warunki emisji Obligacji, które zostały przyjęte przez Zarząd Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu z dnia 17 lutego 2021 r. („**Warunki Emisji**”);
- (C) Zabezpieczeniami roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji („**Wierzytelność**”) będą:
1. hipoteka umowna ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. – Dz.U. z 2020 r., poz. 1208 z późn. zm.) („**Ustawa**”) do kwoty 150% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji („**Hipoteka**”), w sposób zgodny z zasadami określonymi w Warunkach Emisji: (i) początkowo na nieruchomości niezabudowanej położonej w Gdańsku, przy ul. Guderskiego, powiat miasto Gdańsk, województwo pomorskie, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW GD1G/0093961/5 obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 232/63, 232/64, 232/68, 232/69, 232/70, oraz 232/71 o łącznej powierzchni 56.301m<sup>2</sup> („**Nieruchomość Pierwotna**”); (ii) a docelowo na działce działki ew. nr 280 o projektowanej powierzchni 39.116 m<sup>2</sup>, która powstanie poprzez wydzielenie tej działki z Nieruchomości Pierwotnej w sposób określony w Warunkach

Emisji („**Nieruchomość Docelowa**”, Nieruchomość Pierwotna oraz Nieruchomość Docelowa będą dalej zwane jako „**Nieruchomość**”);

2. oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, składane przez właściwego dłużnika hipotecznego ustanawiającego Hipotekę na Nieruchomości na rzecz Administratora Zabezpieczeń pełniącego funkcje administratora hipoteki, w formie aktu notarialnego, w celu zaspokojenia Wierzytelności („**Oświadczenie**”).
- (D) Zgodnie z art. 29 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy, w tym wypadku Oświadczenia, Administrator Zabezpieczeń może wykonywać we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, prawa wierzyciela z Oświadczenia – na podstawie umowy z Emitentem zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- (E) Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia Obligacji w formie hipoteki, Emitent jest zobowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Niniejsza Umowa reguluje prawa i obowiązki Administratora Zabezpieczeń pełniącego również funkcję administratora hipoteki w odniesieniu do hipoteki ustanawianej w związku z emisją Obligacji. Dla uniknięcia wątpliwości, wszędzie tam, gdzie to konieczne lub uzasadnione w toku niniejszej Umowy, termin Administrator Zabezpieczeń, obejmuje również funkcję administratora hipoteki w rozumieniu Ustawy.

#### **STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:**

#### **1. PRZEDMIOT ZLECENIA**

##### **1.1. Emitent ustanawia MJH administratorem zabezpieczeń (w rozumieniu Ustawy) dla:**

- a) Hipoteki;
- b) Oświadczenia

(dalej łącznie **Zabezpieczenia**)

i zleca Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt 4.1, wykonywanie czynności opisanych w niniejszej Umowie oraz w oświadczeniu o ustanowieniu Hipoteki i Oświadczeniu, przy czym Administrator Zabezpieczeń działał będzie we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zlecenie to przyjmuje i zgadza się na ustanowienie jego jako Administratora Zabezpieczeń.

- 1.2. Emitent jest uprawniony do ustanowienia dalszych zabezpieczeń niewymienionych w pkt. 1.1 powyżej, wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Administratora Zabezpieczeń.
- 1.3. Emitent może dokonać zamiany Nieruchomości lub Hipoteki jedynie na zasadach określonych w Warunkach Emisji. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji, zamiana taka wymaga zgody Administratora Zabezpieczeń.

#### **2. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**

##### **2.1. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do:**

- 2.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Hipoteką,
  - 2.1.2. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wynikających z Hipoteki i z przepisów prawa; oraz,
  - 2.1.3. dokonania innych działań i czynności niezbędnych do ustanowienia, w tym również do zarejestrowania, Hipoteki.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie Hipoteki w przypadku spełnienia przez Emitenta wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach określonych w Warunkach Emisji.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do:
- 2.3.1. zabezpieczenia Wierzytelności przez uzyskanie Oświadczenia;
  - 2.3.2. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw wynikających z Oświadczenia.
- 2.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi żadnej odpowiedzialności związanej z ustanowieniem oraz utrzymaniem Hipoteki lub Oświadczenia, jako Zabezpieczenia. Żadne ryzyka lub odpowiedzialność związane z ustanowieniem lub utrzymaniem Hipotek, jako Zabezpieczenia, oraz egzekucji z Hipoteki, nie będą spoczywały na Administratorze Zabezpieczeń oraz Administrator Zabezpieczeń nie będzie zobowiązany do podejmowania egzekucji z Hipotek. Powyższe dotyczy również egzekucji z Oświadczenia w sytuacji, w której nastąpiłoby wykreślenie Hipoteki lub zmiana jej treści.
- 2.5. Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia z przedmiotu Hipotek lub wierzytelności objętych Oświadczeniem jedynie w przypadku, gdy Wierzytelności w całości lub części nie zostaną spełnione mimo upływu terminu ich wymagalności. Jednakże Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany podjąć wykonywanie, we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia oraz podjąć czynności prawne i faktyczne w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia, w przypadku, gdy do przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia zostanie skierowana egzekucja komornicza bądź administracyjna.
- 2.6. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do egzekwowania Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń, a także gdy zostanie on ustanowiony przez obligatariuszy pełnomocnikiem do egzekwowania Wierzytelności na podstawie posiadanych przez obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczeń tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z przedmiotu Hipoteki lub Oświadczenia.
- 2.7. Egzekucja z Zabezpieczeń zostanie podjęta wyłącznie pod warunkiem pokrycia lub zabezpieczenia pokrycia kosztu tej egzekucji, bądź przez Emitenta, bądź jakkolwiek lub jakiejkolwiek osoby trzeciej, w sposób uzgodniony z Administratorem Zabezpieczeń i w sposób dający Administratorowi Zabezpieczeń pewność pokrycia tych kosztów według uznania Administratora Zabezpieczeń. W braku zabezpieczenia pokrycia kosztów egzekucji z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń nie będzie podejmował żadnych czynności, które wiązałyby się z jakimikolwiek wydatkami lub kosztami, z zastrzeżeniem, że Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do zapłaty kwot należnych obligatariuszom. Administrator Zabezpieczeń, po zabezpieczeniu kosztów egzekucji z Zabezpieczeń, może powierzyć



prorowadzenie egzekucji podmiotowi posiadającemu stosowną wiedzę, doświadczenie i uprawnienia, zawodowo zajmującemu się prowadzeniem takiego rodzaju egzekucji.

2.8. Treść dokumentów Zabezpieczeń niezależnie od sposobu i trybu ich ustanawiania musi być uprzednio zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń.

2.9. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy, dokumentów, na podstawie których ustanawiane są Zabezpieczenia lub z przepisów prawa.

### **3. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA**

3.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji:

3.1.1. podejmie lub spowoduje ich podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności zabezpieczonych oraz aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia obligatariuszy;

3.1.2. na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń, pokryje lub zabezpieczy pokrycie, poprzez wpłatę zaliczek na rachunek bankowy wskazany przez Administratora Zabezpieczeń, wszelkich kosztów niezbędnych do prawidłowego wykonania niniejszej Umowy lub dokumentów będących podstawą ustanowienia Zabezpieczeń;

3.1.3. nie dopuści do wykreślenia Hipoteki na Nieruchomości w sposób niezgodny z niniejszą Umową, Warunkami Emisji oraz właściwym dokumentem ustanawiającym Zabezpieczenie;

3.1.4. będzie zwoływał Zgromadzenie Obligatariuszy oraz będzie umożliwiał odbycie Zgromadzenie Obligatariuszy;

3.1.5. będzie wykonywał swoje zobowiązania informacyjne zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji a wszelkie ewentualne naruszenia takiego zobowiązania będą usuwane w terminie do 5 Dni Roboczych (w rozumieniu Warunków Emisji) od dnia wystąpienia takiego zdarzenia;

3.1.6. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:

- a) zaprzestaniu prowadzenia w całości lub w części działalności w branży deweloperskiej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez Emitenta;
- b) jakimkolwiek przypadku braku regulowania zobowiązań przez Emitenta opisanym w pkt 14.8.1 Warunków Emisji;
- c) spełnieniu wymagań co do wartości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego zgodnie z pkt 14.8.6 Warunków Emisji;
- d) zaistnieniu przesłanek niewypłacalności Emitenta opisanych w pkt 14.8.7 Warunków Emisji;
- e) dokonaniu zajęcia komorniczego lub wszczęciu egzekucji, jak opisano w pkt 14.8.8 Warunków Emisji;



f) dokonaniu transakcji rażąco niekorzystnej w rozumieniu pkt 14.8.9 Warunków Emisji;

3.1.7. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o każdorazowej zmianie Warunków Emisji, najpóźniej w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie w formie pisemnej takie zmiany; oraz

3.1.8. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o wystąpieniu jakiegokolwiek innego zdarzenia stanowiącego podstawę do wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie obligatariusza opisanych w punkcie 14 Warunków Emisji.

3.1.9. nie będzie podejmować żadnych czynności, jak również nie będzie dopuszczać się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy, Hipoteki, Oświadczenia, bądź przepisów prawa.

#### **4. WYNAGRODZENIE, KOSZTY I DEPOZYT**

4.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

4.1.1. za dokonanie analizy stanu prawnego Nieruchomości oraz przygotowanie

4.1.2. za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń dla Zabezpieczeń

4.1.3. wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie przez Administratora

4.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 4.1.1 powyżej, płatne będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, do której wystawienia Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony w terminie 7 dni od daty przekazania na rzecz Emitenta wszystkich projektów Zabezpieczeń.

4.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 4.1.2 powyżej, płatne miesięcznie z góry w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, z zastrzeżeniem pierwszego wynagrodzenia, które będzie płatne w terminie 7 dni od daty przydziału Obligacji na rzecz obligatariuszy.

4.4. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 4.1.3 powyżej, płatne będzie w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury.

- 4.5. Kwoty wynagrodzenia, o których mowa w pkt 4.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT) który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 4.6. W przypadku, gdyby Administrator Zabezpieczeń w danym miesiącu kalendarzowym nie pełnił funkcji administratora zabezpieczeń przez cały taki miesiąc, wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 4.1 powyżej ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu.
- 4.7. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.
- 4.8.

## **5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ**

- 5.1. Zaspokojenie roszczeń obligatariuszy poprzez egzekucję Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, Warunkach Emisji oraz dokumentach będących podstawą do ustanowienia Zabezpieczeń.
- 5.2. Administrator Zabezpieczeń może przystąpić do zaspokojenia obligatariuszy z Zabezpieczeń, wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w Warunkach Emisji oraz dokumentach będących podstawą do ustanowienia Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta.
- 5.3. Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator Zabezpieczeń podejmie takie działania w zakresie egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.
- 5.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji Zabezpieczeń będzie:
  - 5.4.1. równa kwocie niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych;
  - 5.4.2. wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa a Administrator Zabezpieczeń przekaże nadwyżkę uzyskanych środków na rachunek bankowy wskazany przez Emitenta po potrąceniu ewentualnych kosztów działań Administratora Zabezpieczeń wykonanych w toku egzekucji Zabezpieczeń;
  - 5.4.3. niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a

obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty Wierzytelności zabezpieczonych z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

- 5.5. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz obligatariuszy. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane w równym stopniu na pokrycie należności obligatariuszy z każdej Obligacji oraz na pokrycie kosztów ponoszonych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z procesem egzekucji z Zabezpieczeń.
- 5.6. Środki uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń kosztów związanych z procesem egzekucji z Zabezpieczeń tj. na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności na poniesione przez Administratora Zabezpieczeń: (i) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne; (ii) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń; oraz (iii) wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w Punkcie 4 powyżej, następnie na poczet niezaspokojonych Wierzytelności zabezpieczonych, w następującej kolejności:
- 5.6.1. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
  - 5.6.2. odsetki kapitałowe z Obligacji;
  - 5.6.3. należność główna z Obligacji.
- 5.7. W razie konieczności poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od obligatariuszy przekazania na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 5.8. W przypadku, o którym mowa w Punkcie 5.4.3 powyżej, Administrator Zabezpieczeń dokona częściowej płatności na rzecz obligatariuszy w ten sposób, że należności obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku, płatności Administratora Zabezpieczeń będą zaliczane w następującej kolejności na pokrycie Wierzytelności zabezpieczonych:
- 5.8.1. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
  - 5.8.2. odsetki kapitałowe z Obligacji;
  - 5.8.3. należność główna z Obligacji.
- 5.9. Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności zabezpieczonych, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji Zabezpieczeń.



- 5.10. W przypadku, gdy dojdzie do uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z przedmiotów Zabezpieczenia, Emitent nie będzie kierował w stosunku do Administratora Zabezpieczeń żadnych roszczeń z tego tytułu.
- 5.11. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

## **6. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 6.1. Umowa została zawarta na czas określony – do dnia wygaśnięcia ostatniego z Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.
- 6.2. Strony są uprawnione do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:
- 6.2.1. Administrator Zabezpieczeń - z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia - w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy;
- 6.2.2. Emitent – z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia – jedynie z ważnych powodów, przez co Strony rozumieją wyłącznie rażące niedbalstwo po stronie Administratora Zabezpieczeń przy wykonywaniu obowiązków objętych Umową.
- 6.3. Umowa zawarta została pod warunkiem rozwiązującym dojścia do skutku emisji Obligacji i w przypadku jego braku, Umowa ulega rozwiązaniu w zakresie administrowania Zabezpieczeniami.
- 6.4. Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć niniejszą Umowę w wypadku, gdyby w terminach określonych w Warunkach Emisji nie zostały ustanowione Zabezpieczenia, w szczególności Oświadczenie.

## **7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA**

- 7.1. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 3-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług).
- 7.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 7.3. Administrator Zabezpieczeń nie gwarantuje, że roszczenia obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.
- 7.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności względem obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora Zabezpieczeń należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie Administratora Zabezpieczeń oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa.



W przypadku, gdyby powyższe zrzeczenie okazało się z jakichkolwiek przyczyn nieważne bądź nieskuteczne, Emitent zobowiązuje się nie wysuwać wobec Administratora Zabezpieczeń (lub osób wskazanych w poprzednim zdaniu) jakichkolwiek roszczeń pozostających w związku z wykonywaniem przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji lub w związku z Umową.

- 7.5. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie, które nie było zależne od Administratora Zabezpieczeń lub o którym Administrator Zabezpieczeń nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów obligatariuszy.
- 7.6. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.
- 7.7. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte wyłącznie o działania Administratora Zabezpieczeń (**Roszczenia**), które to działania będą zgodne z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego (**Świadczenie**), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości Świadczeń zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 7.7.1. Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta o każdym Roszczeniu w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 7.7.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 7.7.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za zgodą Emitenta.
- 7.8. Emitent ponosi wobec Administratora Zabezpieczeń odpowiedzialność, na zasadach ogólnych, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków Spółki, wynikających z tej Umowy.

## **8. ZAWIADOMIENIA**

- 8.1. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, zgody, wnioski lub żądania, odstąpienia lub wszelkie inne informacje związane z Umową będą składane w formie pisemnej oraz podpisane przez bądź w imieniu Strony je składającej. Zawiadomienie zostanie dostarczone pozostałym Stronom bezpośrednio lub przez kuriera lub pocztą elektroniczną potwierdzoną następnie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy oraz na następujące adresy e-mail:

**8.1.1. Emitent:**

DOMESTA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
ul. Budowlanców 68B  
80-298 Gdańsk  
tomasz.kuchta@domesta.com.pl

**8.1.2. Administrator Zabezpieczeń:**

MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p.  
Al. Jerozolimskie 63  
00-697 Warszawa  
krzysztof.haladyj@mjhlegal.pl

**8.2. Wszelka korespondencja wysłana Stronie będzie uznana za doręczoną:**

- 8.2.1. jeśli wysłano ją pocztą elektroniczną (i potwierdzono wysłanie listem poleconym) pomiędzy 9:00 i 17:00 (czasu Środkowoeuropejskiego), w dzień roboczy w miejscu odbioru, tego samego dnia, a w przypadku wysłania w innym czasie, o 9:00 następnego dnia roboczego w miejscu odbioru, pod warunkiem, że nadawca wiadomości, przesyłanej pocztą elektroniczną, nie otrzymał generowanej automatycznie informacji o tym, że wiadomość nie dotarła na prawidłowo wprowadzony adres poczty elektronicznej adresata korespondencji i pod warunkiem, że ta sama korespondencja zostanie wysłana Stronie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem w okresie kolejnych 3 (trzech) dni roboczych; lub
- 8.2.2. jeśli wysłano ją listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem, 5 (piątego) dnia roboczego od wysłania, chyba że zostanie skutecznie dostarczona przed tym dniem;
- 8.2.3. jeżeli doręczenie następuje za pośrednictwem notariusza, sporządzającego protokół z dokonywanej czynności, w dzień roboczy w miejscu odbioru, tego samego dnia, przy czym w przypadku odmowy przyjęcia korespondencji również jest ona uznawana za doręczoną.

**8.3. Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie będą składane w języku polskim.****8.4. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strony zobowiązane są poinformować się wzajemnie w formie zgodniej z ogólnymi postanowieniami dla doręczeń opisanymi w niniejszym punkcie.****9. INFORMACJE POUFNE**

- 9.1. Strony zgadzają się i przyjmują, że informacje dotyczące Umowy (**Informacje Poufne**) będą utrzymywane w poufności oraz zapewniają, że informacje takie będą wykorzystywane wyłącznie w celach obejmujących wspólną realizację Umowy, i że nie będą przekazywane ani ujawniane osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, przy czym każda ze Stron ma prawo ujawnić Informacje Poufne:

- 9.1.1. członkom swoich władz oraz współpracownikom;

9.1.2. doradcom prawnym, finansowym, księgowym, podatkowym oraz innym;

9.1.3. obligatariuszom.

9.2. Niniejsze zobowiązanie do zachowania poufności obejmuje także wszelkie dokumenty w zakresie, w jakim zawierają one Informacje Poufne lub są na takich informacjach oparte.

9.3. Określone w niniejszym Punkcie zobowiązanie do poufności będzie obowiązywało także po ustaniu obowiązywania Umowy przez okres 2 (dwóch) lat.

9.4. Strony podejmą wszelkie niezbędne środki w celu zachowania Informacji Poufnych w tajemnicy.

9.5. Informacje Poufne nie obejmują:

9.5.1. informacji dostępnych publicznie;

9.5.2. informacji uzyskanych od osób trzecich;

9.5.3. informacji przekazywanych właściwym władzom lub sądom w odniesieniu do zawarcia i wykonania Umowy.

## **10. OŚWIADCZENIA STRON**

10.1. Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wykluczające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez Strony.

10.2. Strony oświadczają, że zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, a także, że do jej zawarcia nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.

10.3. Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez urzędy państwowe lub inne organy jak również, że nie toczy się jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.

10.4. Osoby reprezentujące Strony niniejszej Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.

10.5. W miarę swoich możliwości, Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

## **11. POSTANOWIENIA DODATKOWE**



- 11.1. Emitent może powierzyć funkcję administratora zabezpieczeń dla Zabezpieczeń innemu podmiotowi, przy czym postanowienia umowy z nowym administratorem winny być zgodne co do zasady z postanowieniami umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń.
- 11.2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań przewidzianych w pkt 3 niniejszej Umowy, Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym obligatariuszy. W takim przypadku, Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej nowym Administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 7 dni od daty otrzymania takiego wezwania:
- 11.2.1. zawrze z osobą trzecią umowę, na mocy której ustawi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń,
- 11.2.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia.

## **12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 12.1. O ile nie zastrzeżono inaczej, wszelkie pojęcia pisane z wielkiej litery mają znaczenie przypisane im w Umowie.
- 12.2. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 12.3. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 12.4. W celu zniesienia wszelkich wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy, poczytuje się, że Oświadczenie jako zabezpieczenie ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji, skierowane są do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy.
- 12.5. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku, gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 12.6. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 12.7. Załączniki wymienione w Umowie, stanowią integralną część Umowy, chyba że co innego wynika wprost z treści Umowy.
- 12.8. Wszelkie oświadczenia Stron związane z wykonaniem niniejszej Umowy mają być pod rygorem nieważności składane w formie pisemnej na adresy podane dla każdej ze Stron na wstępie Umowy, z zachowaniem rygorów pkt 8 Umowy.



- 12.9. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- 12.10. Zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 12.11. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 12.12. Wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
- 12.13. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron

## PODPISY STRON

Emitent:

Podpis:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Przemysław Maraszek

Imię i nazwisko:

Edmund Schülke

Administrator Zabezpieczeń:

Podpis:

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez  
Krzysztof Haladyj  
Data: 2021.02.17 14:17:38 CET

Imię i nazwisko:

Krzysztof Haladyj

## 8.7. Wycena przedmiotu zabezpieczenia

KG. WYCENA NIERUCHOMOŚCI. Uprawnienia Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nr 3928  
Grzegorz Król 81-601 Gdynia, ul. Amona 104B, tel. (58) 621- 42 - 29 kom. 0691/ 836-181

**OPERAT SZACUNKOWY**

**prawa własności nieruchomości niezabudowanej stanowiącej  
działki ewidencyjne nr 279, 280 i 281 obręb 48 położone w  
Gdańsku przy ul. Guderskiego/Czerwińskiego**

|                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Właściciel prawa:                                                                                                               | Kapitałowa spółka prawa handlowego                                                                                               |
| Cel wyceny:                                                                                                                     | Określenie wartości nieruchomości niezabudowanej<br>na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności<br>wynikających z emisji obligacji |
| Wartość rynkowa nieruchomości<br>dla stanu na dzień wyceny<br>i przeznaczenia określonego<br>w obowiązującym planie miejscowym: | <b>39 109 700,0 zł</b>                                                                                                           |
| słownie złotych:                                                                                                                | trzydzieści dziewięć milionów sto dziewięć tysięcy<br>siedemset                                                                  |
| w tym dz. ew. 280                                                                                                               | 26 341 500,0 zł                                                                                                                  |
| słownie złotych:                                                                                                                | dwadzieścia sześć milionów trzysta czterdzieści<br>jeden tysięcy pięćset złotych                                                 |
| w tym dz. ew. 281                                                                                                               | 11 010 500,0 zł                                                                                                                  |
| słownie złotych:                                                                                                                | jedenaście milionów dziesięć tysięcy pięćset                                                                                     |
| w tym dz. ew. 279                                                                                                               | 1 757 700,0 zł                                                                                                                   |
| słownie złotych:                                                                                                                | jeden milion siedemset pięćdziesiąt siedem tysięcy<br>siedemset                                                                  |
| oszacowana została na dzień:                                                                                                    | 9 lutego 2021r.                                                                                                                  |

Wykonał:  
mgr inż. Grzegorz Król  
zam. 81-601 Gdynia  
ul. Amona 104 B



Gdańsk ul. Guderskiego/Czerwińskiego (dz. ew. 279, 280 i 281 obręb 0048)

KG. WYCENA NIERUCHOMOŚCI. Uprawnienia Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nr 3928  
Grzegorz Król 81-601 Gdynia, ul. Amona 104B, tel. (58) 621-42-29, kom. 0691/836-181

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opis nieruchomości                                                                                                              | <p>ana nieruchomość stanowi kompleks trzech działek ewidencyjnych: nr 279 o pow. 2471m<sup>2</sup>, nr 280 o pow. 39116m<sup>2</sup> oraz nr 281 o pow. 14696m<sup>2</sup>, zatem z ubytkiem 18 m<sup>2</sup> powierzchni stosunku do powierzchni ujawnionej w księdze wieczystej GD1G/00093961/5. Kompleks o kształcie zbliżonym do wieloboku przy czym jego północna granica stanowi linię nieregularną bowiem przebiega wzdłuż doliny Potoku Oruńskiego. Kompleks posiada dwustronny dostęp do drogi publicznej: w części południowej do ul. Guderskiego, w części wschodniej do ul. Czerwińskiego. (północno zachodnia granica na niewielkim odcinku styka się z pasem drogowym ul. Jabłoniowej, z uwagi na ustalenia planu miejscowego nie zapewnia dostępu do drogi publicznej) Generalnie poza miejscowymi różnicowaniami terenu (jako skutek wcześniejszych działań inwestycyjnych również na nieruchomościach sąsiednich) teren kompleksu ze spadkiem terenu w kierunku północno wschodnim. Działka ew. 280 o powierzchni 39116m<sup>2</sup> obejmuje zachodnią część kompleksu, północna granica przebiega wzdłuż doliny Potoku Oruńskiego, pozostałe granice wyznaczają w zasadzie linie proste. Dostęp do drogi publicznej (ul. Guderskiego) w południowo wschodniej części działki. Na części działki utwardzone płytami drogowymi place i drogi techniczne, część południowej granicy (z działką 279) ogrodzona ogrodzeniem prowizorycznym. W granicach działki, wzdłuż doliny Potoku Oruńskiego zadrzewiona skarpa o kilkumetrowej różnicy rzędnych wysokościowych. Niewielka część działki o pow. ok. 1000m<sup>2</sup> (na podstawie pomiaru w internetowym systemie informacji przestrzennej Gdańska) w planie miejscowym o przeznaczeniu pod zieleni krajobrazowo-ekologiczną (teren wyłączony z wszelkich działań inwestycyjnych) pozostała część działki w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową. Działka ew. 281 o powierzchni 14696m<sup>2</sup> obejmuje wschodnią część kompleksu, północna granica przebiega wzdłuż doliny Potoku Oruńskiego, pozostałe granice wyznaczają linie proste. Działka od wschodu graniczy z pasem drogowym ul. Czerwińskiego, na długości przylegania działki 281 o nawierzchni z płyt drogowych. W granicach działki, wzdłuż doliny Potoku Oruńskiego zadrzewiona skarpa o kilkumetrowej różnicy rzędnych wysokościowych. Na działce brak trwałych elementów zagospodarowania, działka poza skarpią zakrzewiona, całość działki w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową. Działka ew. 279 o powierzchni 2471m<sup>2</sup> obejmuje południową część kompleksu, w części jest użytkowana jako droga stanowi bowiem przedłużenie drogi publicznej – ul. Guderskiego. Na działce utwardzony betonową kostką brukową ciąg pieszy i jezdny, w granicach działki infrastruktura techniczna w postaci komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w zachodniej części działki mur oporowy. Całość działki w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową</p> |
| Cel wyceny                                                                                                                      | Określenie wartości nieruchomości niezabudowanej na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Metodyka wyceny                                                                                                                 | Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej dla stanu z dnia wyceny i przeznaczenia określonego w planie miejscowym | <p><b>39 109 700,0 zł</b></p> <p>(słownie: trzydzieści dziewięć milionów sto dziewięć tysięcy siedemset złotych)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Data, na którą oszacowano wartość nieruchomości                                                                                 | 9 lutego 2021r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Data sporządzenia operatu:                                                                                                      | 9 lutego 2021r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Autor operatu                                                                                                                   | Rzeczoznawca majątkowy<br>Grzegorz Król                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



Gdańsk ul. Guderskiego/Czerwińskiego (dz. ew. 279, 280 i 281 obręb 0048)



Grzegorz Król, Uprawnienia Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nr 3928  
81-601 Gdynia, ul. Amona 104B, tel. 0691 836 181, E-Mail: biuro@kgwycena.eu

## OPERAT SZACUNKOWY

**prawa własności nieruchomości niezabudowanej stanowiącej  
działkę ewidencyjną nr 280 obręb 048 położone w Gdańsku  
przy ul. Guderskiego**

Właściciel prawa: Kapitałowa spółka prawa handlowego

Cel wyceny: Określenie wartości nieruchomości niezabudowanej  
na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności  
wynikających z emisji obligacji

Wartość rynkowa nieruchomości  
dla stanu na dzień wyceny  
i przeznaczenia określonego  
w obowiązującym planie miejscowym: **34 077 450,0 zł**

słownie złotych: trzydzieści cztery miliony siedemdziesiąt siedem  
tysięcy czterysta pięćdziesiąt

oszacowana została na dzień: 24 lipca 2023r.

Wykonał:  
mgr inż. Grzegorz Król  
zam. 81-601 Gdynia  
ul. Amona 104 B



Gdańsk ul. Guderskiego, dz. ew. 280 obręb 048

Grzegorz Król, Uprawnienia Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast nr 3928  
81-601 Gdynia, ul. Amona 104B, tel. 0691 836 181, E-Mail: biuro@kgwycena.eu

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opis nieruchomości                                                                                                              | Działka ew. 280 o powierzchni 39129m <sup>2</sup> posiada kształt zbliżony do wieloboku, jej północna granica stanowi linię nieregularną bowiem przebiega wzdłuż doliny Potoku Oruńskiego, pozostałe granice wyznaczają w zasadzie linie proste. Dostęp do drogi publicznej (ul. Guderskiego) w południowo-wschodniej części, na części działki utwardzone płytami drogowymi place i drogi techniczne oraz zaplecze biurowo-socjalne (obiekty tymczasowe) realizowanej inwestycji mieszkaniowej na sąsiedniej działce nr 232/15. W granicach działki, wzdłuż doliny Potoku Oruńskiego zadrzewiona skarpa o kilkumetrowej różnicy rzędnych wysokościowych. Niewielka część działki o pow. ok. 1000m <sup>2</sup> (na podstawie pomiaru w internetowym systemie informacji przestrzennej Gdańska) w planie miejscowym o przeznaczeniu pod zieleni krajobrazowo-ekologiczną (teren wyłączony z wszelkich działań inwestycyjnych) pozostała część działki w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową. Dla kompleksu działek ewidencyjnych 232/15, 280, 281, 279 i 237/17 Prezydent Miasta Gdańska w dniu 30.06.2023r. wydał decyzję o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na budowie jedenastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. (9 budynków oznaczonych na projekcie planu zagospodarowania nr 6-15 oraz ponad sto naziemnych miejsc postojowych w granicach działki ewidencyjnej 280) W zasięgu nieruchomości infrastruktura techniczna wystarczająca na potrzeby realizacji inwestycji wynikającej z ustaleń obowiązującego planu miejscowego i wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę. (sieć wod.-kan., sieć gazowa, energetyczna, centralna sieć ciepłownicza) |
| Cel wyceny                                                                                                                      | Określenie wartości nieruchomości niezabudowanej na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Metodyka wyceny                                                                                                                 | Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości niezabudowanej dla stanu z dnia wyceny i przeznaczenia określonego w planie miejscowym | <b>34 077 450,0 zł</b><br><br>(słownie: trzydzieści cztery miliony siedemdziesiąt siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Data, na którą oszacowano wartość nieruchomości                                                                                 | 24 lipca 2023r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Data sporządzenia operatu:                                                                                                      | 24 lipca 2023r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Autor operatu                                                                                                                   | Rzecznik majątkowy<br>Grzegorz Król                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



Gdańsk ul. Guderskiego, dz. ew. 280 obręb 048

## 8.8. Definicje i objaśnienia skrótów

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administrator Hipoteki lub Administrator Zabezpieczeń</b> | oznacza podmiot, z którym Emitent zawarł umowę, której przedmiotem jest wykonywanie obowiązków administratora hipoteki zgodnie z postanowieniami ustawy o obligacjach, którym jest MJH Moskwa, Jarmul, Haładyj i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p., wykonującą we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ASO GPW</b>                                               | oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Catalyst</b>                                              | oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Cena Emisyjna</b>                                         | oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Depozyt</b>                                               | oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Dług Netto</b>                                            | oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Dzień Wypłaty Odsetek Obligacji</b>                       | oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dzień Emisji</b>                                          | oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dzień Płatności</b>                                       | oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Dzień Roboczy</b>                                         | oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Dzień Ustalenia Praw</b>                                  | oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii); |
| <b>Dzień Wykupu</b>                                          | oznacza 9 marca 2024 r.;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Emitent</b>                                               | oznacza spółkę pod firmą DOMESTA sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Budowlanych 68B 80-298 Gdańsk, wpisaną do rejestru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061417, posiadającą nr REGON: 190561509, NIP: 5840201594, o kapitale zakładowym w wysokości 3.072.000 PLN.                                                                                                                                                                                                                                             |
| EUR                     | oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ewidencja               | oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| GPW                     | oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312;                                                                                                                                                           |
| Inpro S.A."             | oznacza spółkę działającą pod firmą Inpro Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, 80-320 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000306071, NIP: 5890008540, REGON: 008141071, o kapitale zakładowym w wysokości 4.004.000 złotych, wpłaconym w całości;                                                               |
| Kapitał Własny          | oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| KDPW                    | oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| KNF, Komisja            | oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Należność Główna        | oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Nieruchomość Początkowa | <p>oznacza nieruchomość gruntową położoną w Gdańsku przy ul. Guderskiego, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00093961/5.</p> <p>Właścicielem Nieruchomości Początkowej jest Emitent.</p> <p>Zgodnie z zapisami Operatu Szacunkowego, wartość Nieruchomości Docelowej według stanu na dzień 9 lutego 2021 r. wynosi 26.341.500 (dwadzieścia sześć milionów trzysta czterdzieści trzy pięćset) złotych</p>                          |
| Nieruchomość Docelowa   | oznacza nieruchomość gruntową położoną w Gdańsku przy ul. Guderskiego, powiat miasto Gdańsk, województwo pomorskie, która zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału będzie się składać z działki ew. nr 280 o projektowanej powierzchni 39 116 m <sup>2</sup> , która powstanie po Dniu Emisji poprzez: (i) wydzielenie tej działki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej do nowej księgi wieczystej albo (ii) pozostawienie wyłącznie tej działki w księdze wieczystej prowadzonej dla |



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <p>Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek innych niż działka 280 (powstałej zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału) do nowej księgi wieczystej (przy czym wówczas momentem powstania Nieruchomości Docelowej będzie chwila wydzielenia działek innych niż działka 280 do nowej księgi wieczystej), na co Administrator Hipoteki wyrazi zgodę z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy powierzchnia Nieruchomości Docelowej po zatwierdzeniu Wstępnego Projektu Podziału przez Prezydenta miasta Gdańsk będzie mniejsza o ponad 3 % od powierzchni wskazanej we Wstępnym Projekcie Podziału, do zwolnienia spod Hipoteki Nieruchomości Wyłączanych niezbędna będzie zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy. Na dzień Emisji Nieruchomość Docelowa stanowi część Nieruchomości Początkowej</p> <p>Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Prezydent miasta Gdańsk wydał decyzję o zatwierdzeniu projektu podziału Nieruchomości Początkowej na Nieruchomość Docelową.</p> |
| <b>Nieruchomość Wyłączana</b>          | <p>oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową składającą się z działek, które w Wstępnym Projekcie Podziału mają nadane numery ewidencyjne 279 i 281 oraz powierzchnię odpowiednio 2471 m<sup>2</sup> i 14 696 m<sup>2</sup>. Nieruchomość Wyłączana na Dzień Emisji stanowi część Nieruchomości Początkowej, a po zatwierdzeniu Wstępnego Projektu Podziału przez Prezydenta Miasta Gdańsk, zostanie złożony wniosek o jej przeniesienie do nowozakładanej księgi wieczystej albo pozostawienie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie z tej księgi wieczystej działek wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej i nie będzie stanowić przedmiotu zabezpieczenia Obligacji</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Obligacje lub Obligacje Serii A</b> | <p>18.500 (osiemnaście tysięcy pięćset) obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 18.500.000 (osiemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Obligatariusz</b>                   | <p>oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Odsetki, Oprocentowanie</b>         | <p>oznacza świadczenie, o którym mowa w § 16 Warunków Emisji</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>PKB</b>                             | <p>oznacza Produkt Krajowy Brutto</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PLN, zł, złoty</b>                  | <p>oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Prawo Upadłościowe</b>              | <p>oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Prawo restrukturyzacyjne</b>        | <p>oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Propozycja Nabycia</b>                | oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust 1 Ustawy o Obligacjach odpowiednio do każdej serii;                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>   | oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rachunek Zbiorczy</b>                 | oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Regulacje KDPW</b>                    | oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;                                                                |
| <b>Regulamin ASO GPW</b>                 | oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rozporządzenie MAR</b>                | oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.Urz.UE z dnia 12 czerwca 2014 roku, L Nr 173, s. 1, ze zm.);                                                                  |
| <b>Rozporządzenie prospektowe</b>        | oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE                                                                                                    |
| <b>Sprawozdanie Finansowe</b>            | oznacza półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent będzie tworzył grupę kapitałową to również roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta- sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta |
| <b>Stopa Procentowa</b>                  | oznacza 5,75% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.4. Warunków Emisji Obligacji;                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b> | oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>UOKiK</b>                             | oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ustawa Deweloperska</b>               | oznacza ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1805)                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ustawa o Obligacjach</b>              | oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ustawa o Obrocie</b>                  | oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.);                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ustawa o Ofercie</b>                  | oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080 ze zm.);                                                                                                                                                                         |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Warunki Emisji</b>                           | oznaczają warunki w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach dla Obligacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego</b> | oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitału Własnego, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy Emitent zacznie tworzyć grupę kapitałową do wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego będą brane pod uwagę dane zawarte w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych Grupy Emitenta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zobowiązania Finansowe</b>                   | oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta; |