



RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2022 ROKU
**GRUPY KAPITAŁOWEJ
DEKPOL DEWELOPER**

Pinczyn, 30 maja 2022 roku

SPIS TREŚCI

1.	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	3
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe.....	3
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	4
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	6
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	8
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym.....	10
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.....	12
2.	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	24
2.1	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe	24
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	25
2.3	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	26
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych.....	27
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	30
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego.....	32
3.	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL deweloper	33
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER	33
3.2	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL Deweloper.....	39
3.3	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	45
3.4	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	45
3.5	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	47
3.6	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL Deweloper	47
3.7	Wskaźniki finansowe.....	47
3.8	Dane kontaktowe	48



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1 WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	32 922	45 294	7 222	10 339
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 951	4 449	867	1 002
III. Zysk (strata) brutto	3 494	4 394	766	989
IV. Zysk (strata) netto	2 830	3 559	621	801
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,05	1,32	0,23	0,30
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10 639)	(16 557)	(2 334)	(3 727)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 507)	(26)	(2 744)	(6)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8 681	9 977	1 904	2 246
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(14 465)	(6 606)	(3 173)	(1 487)
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	492 769	456 761	106 363	98 977
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	288 198	260 918	62 207	56 540
XII. Zobowiązania długoterminowe	87 514	80 335	18 890	17 408
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	200 684	180 583	43 317	39 131
XIV. Kapitał własny	204 571	195 842	44 156	42 438
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	29 140	29 255
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	76	73	16	16



Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 31.03.2022 r.: 4,6525 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2021 r.: 4,5994 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-31.03.2022 r.: 4,6472 PLN/EUR, oraz 01.01-31.03.2021 r.: 4,5721 PLN/EUR.

1.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Przychody ze sprzedaży	1.6.2.	32 922	45 924
Koszt własny sprzedaży	1.6.3.	25 786	37 512
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		7 136	8 412
Koszty sprzedaży	1.6.2.	1 926	2 350
Koszty ogólnego zarządu	1.6.2.	1 356	1 627
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4.	101	35
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5.	4	21
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		3 951	4 449
Przychody finansowe	1.6.6.	3	2
Koszty finansowe	1.6.7.	459	56
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 494	4 394
Podatek dochodowy	1.6.8.	664	835
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		2 830	3 559
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		2 830	3 559
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-72	0
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		2 903	3 559



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Zysk (strata) netto	2 830	3 559
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0
Całkowite dochody	2 830	3 559
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	2 830	3 559



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.03.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe		58 742	44 871
Rzeczowe aktywa trwałe		1 009	1 053
Wartości niematerialne		9	11
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne		42 729	30 222
Akcje i udziały		24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		1 100	1 100
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		7	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13 863	12 461
Aktywa obrotowe		434 027	411 890
Zapasy	1.6.9.	235 499	217 143
Należności z tytułu umów z klientami		37 187	30 455
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10.	67 432	55 918
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		93 909	108 374
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		26 600	17 383
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		434 027	411 890
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		492 769	456 761



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Opis	Nota	31.03.2022	31.12.2021
Kapitał własny		204 571	195 842
Kapitał podstawowy		135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		6 948	6 948
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		0	0
Zyski zatrzymane:		43 938	35 209
Inne udziały kapitałowe		0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		185 892	177 163
Udziały niedające kontroli		18 679	18 679
Zobowiązania		288 198	260 919
Zobowiązania długoterminowe		90 104	80 335
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		19 854	20 556
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		69 507	59 036
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		711	711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		32	32
Zobowiązania krótkoterminowe	1.6.12.	198 094	180 583
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		11 739	11 770
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		9 043	9 042
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		299	337
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		177 012	159 434
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		198 094	180 583
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		492 769	456 761



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 494	4 394
Korekty:	-13 282	-20 951
Amortyzacja	45	21
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-3	0
Koszty z tytułu odsetek	432	-596
Przychody z odsetek	0	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	985	835
Inne korekty	0	0
Zmiana stanu zapasów	-18 356	6 581
Zmiana stanu należności	-17 535	-12 079
Zmiana stanu zobowiązań	23 676	-22 515
Zmiana stanu rezerw	-2 526	6 802
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-9 787	-16 557
Zapłacony podatek dochodowy	-852	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 639	-16 557
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	-49
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	23
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 507	-26
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	10 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	10 390	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-692	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-38	0
Odsetki zapłacone	-979	-23
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	8 681	9 977
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-14 465	-6 606
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-14 465	-6 606
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	108 374	41 923
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	93 909	35 317
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	26 600	23 466

1.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01-31.03.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	2 830	2 830	0	0	2 830
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	2 830	2 830	0	0	2 830
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	5 898	5 898	0	0	5 898
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	8 729	8 729	0	0	8 729
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	43 938	185 892	0	18 679	204 571



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Za okres 01.01-31.12.2021

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	806	0	37 409	27 074	200 294	0	0	200 294
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	2 002	2 002
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	806	0	37 409	27 074	200 294	0	2 002	202 295
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	16 750	16 750
Dywidendy	0	0	0	0	-27 830	-27 830	0	0	-27 830
Inne zmiany	0	6 142	0	-37 409	11 153	-20 113	0	0	-20 113
Razem zmiany w kapitale własnym	0	6 142	0	-37 409	8 135	-23 131	0	16 678	-6 453
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.6.1 ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Deweloper za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Deweloper za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Deweloper na dzień 31 marca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku oraz 31 marca 2021 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku. W I kwartale 2022 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o.. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1.6.2 KOSZTY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Koszty rodzajowe	43 889	33 431
Amortyzacja	45	21
Zużycie materiałów i energii	953	2 214
Usługi obce	41 642	30 027
Podatki i opłaty	147	305
Koszty wynagrodzeń	535	418
Świadczenia pracownicze	116	87
Pozostałe koszty rodzajowe	451	359
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0
Zmiana stanu produktów	-16 483	7 381
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	1 663	677
Koszty sprzedaży	-1 926	-2 350
Koszty zarządu	-1 356	-1 627
Koszt własny sprzedaży	25 786	37 512



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1.6.3 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	98	34
Dotacje	0	0
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	4	2
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	0	0
Zysk z okazjnego nabycia	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	101	35



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1.6.4 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	0
Darowizny	0	0
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0
Inne tytuły	4	11
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	0	10
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	0	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	4	21



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1.6.5 PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Odsetki	0	2
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	3	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe	3	2

1.6.6 KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Odsetki	459	51
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	5
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Koszty finansowe	459	56



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1.6.7 PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Bieżący podatek dochodowy	378	20
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	378	20
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Odroczony podatek dochodowy	607	814
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	1 259	958
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	190
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	652	333
Podatek dochodowy	985	835

1.6.8 ZAPASY

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Materiały wartość bilansowa	4	2
Towary wartość bilansowa	3	3
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	214 552	178 366
Ukończone lokale wartość bilansowa	20 940	38 948
Zapasy	235 499	217 320



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1.6.9 NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Należności z tytułu umów z klientami netto	12 803	8 842
Należności handlowe przed odpisem	13 018	9 057
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	214	214
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	20 538	19 577
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	10	10
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	10	10
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	29 778	23 416
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	29 778	23 416
Inne należności wartość bilansowa	146	628
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	146	628
Należności handlowe oraz pozostałe należności	63 276	52 473



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1.6.10 INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	93 909	108 374
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Należności wyceniane w nominale	63 276	53 573
Należności handlowe oraz pozostałe należności	63 276	52 473
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	7	0
Akcje i udziały w jednostkach	24	24
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	24	24
Aktywa finansowe	157 192	161 972



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	79 560	69 126
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	177 044	159 465
Zobowiązania razem	256 604	228 592

Zobowiązania Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2022 r.	Spółka	Wartość nominalna kredytu/ pożyczki	Saldo kapitału pozostałego do spłaty	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/073/21/Z/OB.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k.	22 806	2 590	PLN	WIBOR 1M+marża	2023-08-31
Pożyczka od spółki Almond Sp. z o.o. z dnia 30.09.2021	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	2 000	1 000	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka od spółki Dekpol S.A. z dnia 30.12.2021	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Rokiłki sp. K.	10 000	8 000	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka od spółki Dekpol S.A. z dnia 30.12.2021	Dekpol Inwestycje- Trimare Sp. z o.o.	20 000	16 400	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka od spółki Dekpol S.A. z dnia 13.01.2022	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasien sp. K.	7 000	3 400	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		61 806	31 390	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
-	-	-	-	-	-	-
		0	0	PLN	-	-



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

**Razem kredyty
i pożyczki krótkoterminowe**

0 0 EUR

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021 r.	Spółka	Wartość nominalna kredytu/ pożyczki	Saldo kapitału pozostałego do spłaty	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Pożyczka od spółki Dekpol S.A. z dnia 30.12.2021	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Rokitki sp. K.	10 000	8 000	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka od spółki Dekpol S.A. z dnia 30.12.2021	Dekpol Inwestycje- Trimare Sp. z o.o.	20 000	16 400	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka od spółki Dekpol S.A. z dnia 17.09.2021	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Sol Marina sp.k	190	154	EUR	EURIBOR 6M+marża	2023-12-31
Pożyczka od spółki Almond Sp. z o.o. z dnia 30.09.2021	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	2 000	1 000	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		32 000	25 400	PLN	-	-
		190	154	EUR		
Krótkoterminowe						
mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień sp.k	22 806	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2023-08-31
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		22 806	0	PLN	-	-
		0	0	EUR		



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.03.2022	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	12 500	12 500	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2023-08-30
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	15 650	15 650	PLN	stała	2025-06-24
Razem obligacje długoterminowe	38 150	38 150	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	9 000	9 000	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2022-06-19
Razem obligacje krótkoterminowe	9 000	9 000	PLN	-	-

*od 19.06.2022r. zmiana na oprocentowanie stałe

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2021	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	12 500	12 500	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2023-08-30
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	15 650	15 650	PLN	stała	2025-06-24
Razem obligacje długoterminowe	38 150	38 150	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	9 000	9 000	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2022-06-19
Razem obligacje krótkoterminowe	9 000	9 000	PLN	-	-

*od 19.06.2022r. zmiana na oprocentowanie stałe



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

1.6.11 ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	49 712	50 875
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	135	119
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 450	10 927
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	3	3
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	125 663	94 962
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	50	2 547
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	177 012	159 434



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	4 143	4 737	892	1 036
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-115	-448	(25)	-98
III. Zysk (strata) brutto	-401	-369	(86)	-81
IV. Zysk (strata) netto	-255	-21	(55)	-5
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	-0,09	-0,01	- 0,02	-0,00
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-225	2 038	(48)	446
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 572	-12 714	(2 490)	-2 781
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	13 847	10 000	2 980	2 187
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	2 050	-676	441	-148

	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	259 444	247 912	55 764	53 901
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	83 682	71 894	17 986	15 631
XII. Zobowiązania długoterminowe	57 596	44 673	12 380	9 713
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	26 086	27 221	5 607	5 918
XIV. Kapitał własny	175 762	176 018	37 778	38 270
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	29 018	29 353
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	65	65	14	14



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 31.03.2022 r.: 4,6525 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2021 r.: 4,5994 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-31.03.2022 r.: 4,6472 PLN/EUR, oraz 01.01-31.03.2021 r.: 4,5721 PLN/EUR.

2.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Przychody ze sprzedaży		4 143	4 737
Koszt własny sprzedaży		3 123	3 801
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		1 021	936
Koszty sprzedaży		19	120
Koszty ogólnego zarządu		1 118	1 268
Pozostałe przychody operacyjne		4	5
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne		3	1
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-115	-448
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe		1 290	683
Koszty finansowe		1 576	604
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-401	-369
Podatek dochodowy		-146	-348
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		-255	-21
Zysk (strata) netto		-255	-21
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody	3	-255	-21

2.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.03.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	1.	221 475	207 538
Rzeczowe aktywa trwałe		1 009	1 053
Nieruchomości inwestycyjne	2.	12 507	0
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne	3.	9	11
Akcje i udziały		144 340	144 340
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		61 643	60 288
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 966	1 847
Aktywa obrotowe		37 970	40 374
Zapasy		8 107	7 461
Należności z tytułu umów z klientami		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		26 629	31 729
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		3 234	1 184
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		37 970	40 374
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		259 444	247 912

Opis	Nota	31.03.2022	31.12.2021
Kapitał własny	10	175 762	176 018
Kapitał podstawowy		135 005	135 005



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		6 948	6 948
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		0	0
Zyski zatrzymane:		33 809	34 065
Wynik roku bieżącego		-255	18 845
Inne udziały kapitałowe		0	0
Zobowiązania	13.	83 682	71 894
Zobowiązania długoterminowe	13.	57 596	44 673
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 533	1 559
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	55 323	42 374
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12.	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		711	711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		29	29
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		29	29
Zobowiązania krótkoterminowe	13.	26 086	27 221
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		97	97
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		9 027	9 026
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		299	337
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		16 662	17 760
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		26 086	27 221
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		259 444	247 912

2.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-401	-369
Korekty:	176	2 408



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Amortyzacja	45	20
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Koszty z tytułu odsetek	1 566	-79
Przychody z odsetek	-1 290	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	146	-348
Zmiana stanu zapasów	-822	1 021
Zmiana stanu należności	2 776	587
Zmiana stanu zobowiązań	-2 099	1 860
Zmiana stanu rezerw	-146	-655
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-226	2 038
Zapłacony podatek dochodowy	1	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-225	2 038
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	-49
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	1
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-1 400	-14 730
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	2 042
Otrzymane odsetki	1 335	23
Otrzymane dywidendy	1 000	0
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 572	-12 714
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	10 000
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	14 776	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-100	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-38	0
Odsetki zapłacone	-791	0
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	13 847	10 000
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 050	-676
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 184	1 402
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 234	726
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER (dane w tys. zł)

2.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01 – 31.03.2022 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	34 065	0	0	176 018
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	-255	0	0	-255
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	-255	0	0	-255
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-255	0	0	-255
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	33 809	0	0	175 762



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01 – 31.12.2021 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	0	0	6 948	27 847	0	0	169 800
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	-21	0	0	-21
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	-21	0	0	-21
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-21	0	0	-21
Saldo na koniec okresu	135 005	0	0	6 948	27 825	0	0	169 779



2.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol Deweloper Sp. z o.o. na dzień 31 marca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku i 31 marca 2021 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku. W I kwartale 2022 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

3. POZOSTAŁE INFORMACJE DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2022 R. GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

3.1 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

3.1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej - budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartoteli oraz powierzchni handlowo – usługowych.

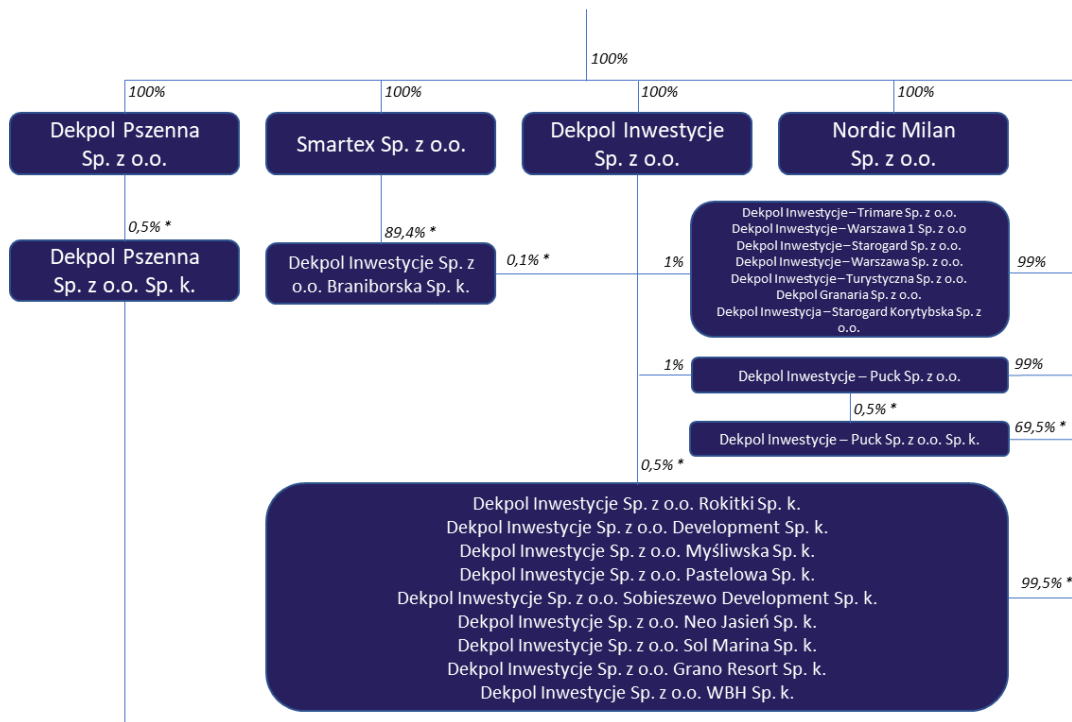
3.1.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

Według stanu na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wchodziły SPV dedykowane dla poszczególnych inwestycji.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper. przedstawiono na poniższym schemacie:



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)



* Wysokość udziału w zyskach i stratach spółki

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Emitent posiada 100% udziałów spółki) oraz zależne od niej spółki celowe – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowe.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wykonując zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową.

Poszczególne projekty realizowane były lub są przez spółki zależne – spółki specjalnego przeznaczenia:

- 1) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;



- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach realizowanej przez podmiot zewnętrzny inwestycji w Gdańsku, mających na celu wprowadzenia lokali do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol Deweloper,
- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku.
- 19) Dekpol Granaria Sp. z o. o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim.
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej; spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 maja 2022 roku.



Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) – 11) powyżej, a także jedynym wspólnikiem spółki wskazanej w pkt 12). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13) – 17) i 19)-20), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Wspólnikami Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (pkt 5) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1%),
- Smartex Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 89,4%),
- niepowiązana z Emitentem w inny sposób osoba fizyczna (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 10,5%).

Wspólnikami Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. sp. k. (pkt 18) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,5%),
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 69,5%),
- osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 30%).

Podmiotami zależnymi od Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Dekpol Deweloper posiada 100% udziałów tych spółek) są również:

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. wskazanej w pkt 5 w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13) – 17) i 19) – 20) w zestawieniu powyżej;
- 4) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18) w zestawieniu powyżej.

W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę w sprawie połączenia Dekpol Deweloper sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) ze spółkami Dekpol Royalties Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. i Dekpol 1 Sp. z o.o. (jako spółki



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

przejmowane) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Do dnia publikacji niniejszego raportu połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol Deweloper

Podmiot z Grupy Dekpol Deweloper uczestniczy również w charakterze wspólnika następującego podmiotu, nie należącego do Grupy (spółki stowarzyszone):

- 1) Mineral Group Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

3.1.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER W I KWARTALE 2022 R. ORAZ PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 17 lutego 2022 roku odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników spółek: Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 r. planu połączenia spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostanie podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostaną przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. Do dnia publikacji niniejszego raportu połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wyraziło zgodę na zbycie udziałów przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu dobrowolnego umorzenia udziałów, w wyniku czego zawarta została w tym dniu umowa nabycia przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A. 1.278.715 udziałów Dekpol Deweloper Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, reprezentujących 47,4% kapitału zakładowego spółki, w celu ich umorzenia. Udziały zostały nabyte za wynagrodzeniem równym wartości nominalnej udziałów. Własność udziałów została przeniesiona z chwilą zawarcia umowy. W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie umorzenia wszystkich ww. udziałów i wskutek powyższego jednoczesnego obniżenia kapitału zakładowego spółki. W dniu 7 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym opublikowane zostało ogłoszenie o podjęciu uchwały w przedmiocie obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., w którym wezwano wierzycieli Spółki do zgłaszania roszczeń w terminie 3 miesięcy licząc od dnia publikacji. Po upływie wyznaczonego terminu możliwa będzie rejestracja obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku umorzenia ww. udziałów.

W dniu 25 marca 2022 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Granaria Sp. z o.o. do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim.

W marcu 2022 roku w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki celowej Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Obecnym zamiarem jest aby spółka posłużyła do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, w wyniku zawartych przez spółkę umów przedwstępnych nabycia ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję. Docelowo Emitent przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

W dniu 5 maja 2022 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o - powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej.



3.1.4 WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd

Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. składa się z jednego albo większej liczby członków, powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników. Członkowie Zarządu powołani są na czas nieoznaczony

Skład Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu

W dniu 17 stycznia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Rafał Dietrich Członek Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o. złożył rezygnację z pełnionej funkcji w Spółce, jak również w Spółkach z Grupy Dekpol Deweloper Jednocześnie w tym samym dniu Rafałowi Dietrich została udzielona prokura łączna w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i w spółkach z Grupy Dekpol Deweloper.

3.1.5 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 31 marca 2022 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wynosi 135.005.000,00 PLN.

3.2 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

3.2.1 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER W I KWARTALE 2022 ROKU

W przychodach w pierwszym kwartale 2022 roku Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper rozpoznała 73 lokale oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Dla porównania w pierwszym kwartale 2021 roku było to 148 lokali, co wynikało z oddania do użytkowania 180 lokali mieszkalnych w ramach pierwszego etapu inwestycji Osiedle Pastelowe w Gdańsku.

Przychody Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w okresie 1 kwartału 2022 roku wyniosły 32,9 mln zł, i są niższe niż przychody w analogicznym okresie 2021 roku o 28 proc. Grupa wypracowała 3,95 mln zł zysku operacyjnego, co przełożyło się na 2,83 mln zł zysku netto.



Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszym kwartale br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 70 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 79 lokali. Utrzymanie na podobnym poziomie rok do roku liczby sprzedawanych mieszkań jest między innymi efektem utrzymywania szerokiej oferty sprzedażowej Grupy.

Na dzień 31 marca 2022 r. łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 715 lokali.

W I kwartale 2022 roku Grupa prowadziła sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II – zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Lazur Park – budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 36, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Villa Neptun – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 40, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap I – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 121, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa,
- Osiedle Kociewskie etap II – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa.

Niniejsza informacja została przekazana przez Spółkę Dekpol S.A. w raporcie bieżącym nr 22/2022 z dnia 13 kwietnia 2022r.

Zgodnie z przyjętymi w lutym bieżącego roku celami sprzedażowymi na rok 2022, zamiarem Grupy jest osiągnięcie w 2022 roku przychodów na poziomie 250 mln zł, na



które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 540 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym realizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Natomiast cel na rok 2022 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 460 lokali.

Cele sprzedażowe na rok 2022 zostały przekazane przez Spółkę Dekpol S.A. w raporcie bieżącym nr 7/2022 z dnia 9 lutego 2022 roku, z zastrzeżeniem iż żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

3.2.2 ISTOTNE DOKONANIA I NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER W I KWARTALE 2022 ROKU

Zakup nieruchomości gruntowej we Wrocławiu

W dniu 10 stycznia 2022 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,2151 ha we Wrocławiu. Cena zakupu nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.

Otrzymanie pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe"

W dniu 12 stycznia 2022 r. spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Pastelowe”, wraz z podziemnymi halami garażowymi, instalacjami wewnętrznymi oraz inną niezbędną infrastrukturą, w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 6 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 270 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 103 mln zł netto. III etap inwestycji „Osiedle Pastelowa” zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w IV kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Projekt będzie realizowany przez Spółkę Zależną, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

O zdarzeniu Spółka Dekpol S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 3/2022 z dnia 12 stycznia 2022 roku.

Zawarcie przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych, realizowanych w ramach inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku

W dniu 30 marca 2022 roku spółka Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. zakończyła zawieranie z podmiotem zewnętrznym nienależącym do Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper („Sprzedający”), ponad 100 przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych, realizowanych przez Sprzedającego w ramach inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku.

Umowy przedwstępne zostały zawarte w ramach projektu mającego na celu wprowadzenie inwestycji do oferty sprzedażowej w ramach segmentu deweloperskiego Grupy. Na podstawie umów przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia, pod warunkiem uprzedniego spełnienia się, lub zrzeczenia się spełnienia, standardowych warunków zawieszających, w terminie nie późniejszym niż 12 miesięcy od dnia otrzymania pozwolenia na użytkowanie i nie późniejszym niż 31 sierpnia 2025r., umów ustanowienia odrębnej własności lokali oraz ich sprzedaży, na podstawie których spółka Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. kupi od Sprzedającego lokale o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,5 tys. m², za sumaryczną cenę sprzedaży netto stanowiącą równowartość ok. 28,5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2021, płatne etapowo w okresie do połowy 2024 roku.

O zdarzeniu Spółka Dekpol S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 18/2022 z dnia 30 marca 2022 roku.

3.2.3 CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W I kwartale 2022 roku działalność Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper przebiegała bez zakłóceń, pomimo istotnych zmian w otoczeniu rynkowym spowodowanych z jednej strony odbiciem gospodarki po pandemii Covid-19, a z drugiej strony agresją Rosji na Ukrainę.

Ponadto utrzymujący się cykl podwyżek stóp procentowych z jednej strony wpływa negatywnie na popyt, po przez zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych, z drugiej zaś, w zestawieniu z utrzymującą się, wysoką inflacją zachęca do lokowania oszczędności w lokale mieszkalne.

Konflikt zbrojny na Ukrainie w początkowej fazie również wpłynął na osłabienie popytu, a także spowodował ponowny po pandemii Covid-19, wzrost cen surowców



i materiałów budowlanych oraz znaczący odpływ pracowników z branży budowlanej co z kolei przełożyło się na wzrost wynagrodzeń.

Napływ uchodźców z Ukrainy spowodował drastyczny spadek ofert mieszkań na wynajem oraz znacząco wpłynął na wzrost stawek czynszowych. Długoterminowo, tak znaczący napływ ludzi do Polski z pewnością będzie silnym bodźcem wzrostu popytu, szczególnie w dużych aglomeracjach, takich jak trójmiejska, która jest głównym obszarem działalności Grupy.

3.2.4 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynku Kapitanatu w ramach inwestycji „Sol Marina” w miejscowości Wiślinka

W dniu 04 kwietnia 2022 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała, wydaną przez Starostę Gdańskiego, ostateczną decyzję pozwolenia na budowę budynku usługowego - Kapitanat w ramach projektu Sol Marina wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Wiślinka.

Zawarcie umowy kredytowej na finansowanie II etapu inwestycji „Osiedle Pastelowe” w Gdańsku

W dniu 06 kwietnia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy na sfinansowanie budowy II etapu inwestycji „Osiedle Pastelowe” w Gdańsku. W ramach udzielonego limitu Spółka może uruchomić maksymalnie 39 mln PLN. Spłata kredytu będzie odbywała się z środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych. Ostateczny dzień spłaty został ustalony na 30.11.2023 roku.

Utworzenie spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim

W dniu 5 maja 2022 roku została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółka Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej.

Otrzymanie pozwolenia na budowę II etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu Neo Jasień

W dniu 23 maja 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Neo Jasień", wraz z podziemnymi halami garażowymi, instalacjami wewnętrznymi oraz inną niezbędną infrastrukturą, w Gdańsku przy ulicy Potęgowskiej.



W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 98 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4 tys. m kw. oraz 118 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 40 mln zł netto. Projekt będzie realizowany przez spółkę zależną, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

3.2.5 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W I kwartale 2022 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

3.2.6 UDZIELONE ORAZ OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE

Na dzień 31 marca 2022 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	0	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	111 732	101 732
Zobowiązania warunkowe	111 732	101 732
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe		
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. niepowiązanych	74 824	74 824



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	20 000	20 000
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Aktywa warunkowe	94 824	94 824

3.3 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na 2022 rok.

3.4 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Przyszłe wyniki finansowe Grupy będą zależały od powodzenia w realizacji strategii rozwoju oraz planu inwestycyjnego określonego w strategii Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

Czynnikami wewnętrznymi mającymi wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach będą:

- sprawne pozyskiwanie pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi, projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń,
- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników które pojawiły się w pierwszym kwartale 2022 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt 3.2 niniejszego raportu.

Wpływ na osiągnięte wyniki będą miały ponadto czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika



wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, poziom inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie się poziomu cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykwalifikowanych pracowników, kształtowanie się poziomu płac. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma i będzie miało wpływ na wyniki finansowe Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i jego Grupy Kapitałowej.

Wpływ wojny w Ukrainie na branżę deweloperską

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą bezpośrednio wpływa na całą branżę nieruchomości. Skutki wojny na Ukrainie odczuwane są w całej Europie, w tym w Polsce. Niemniej, na obecnym etapie konfliktu trudno wskazywać trwałe, negatywne skutki działań wojennych mogących trwale naruszyć stabilność gospodarki europejskiej, polskiej, jak również polskiego sektora nieruchomości.

Aktualnie wpływ kryzysu na Ukrainie na gospodarkę europejską przejawia się w postaci wysokich cen surowców oraz nośników energii czego konsekwencją jest wzrost wskaźników inflacji. Dodatkowym elementem jest odpływ pracowników budowlanych narodowości ukraińskiej, którzy zdecydowali się na powrót do ojczyzny.

Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka. Branża nieruchomości już dzisiaj boryka się ze spadkiem dostępności materiałów budowlanych, co przekłada się na wzrosty cen. Ponadto można spodziewać się spadku popytu na mieszkania, zmian polityki kredytowej wobec projektów nieruchomościowych przez banki finansujące, wzrostu kosztów pracy, niedoboru pracowników budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów.

Z drugiej jednak strony nagły napływ uchodźców z Ukrainy może przyczynić się do wzrostu popytu, a przynajmniej utrzymania jego poziomu przed rozpoczęciem konfliktu. Już dzisiaj zauważalny jest wyraźny spadek ofert mieszkań na wynajem.

W chwili obecnej, trudno jest wskazać jednoznaczny kierunek wpływu na branżę agresji Rosji na Ukrainę. Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność firmy, co pozwala na bieżąco reagować na zmiany rynkowe.



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

3.5 WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W okresie I kwartału 2022 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wiarygodności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

3.6 INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

Nie istnieją inne informacje niż wskazane w pozostałych punktach niniejszego raportu, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę i Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper.

Zawarcie Transakcji Opcji CAP

W dniu 5 maja 2022 r. spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła w Santander Bank Polska S.A. transakcję CAP na kwotę 20 mln zł. Celem zawarcia transakcji CAP jest ograniczenie ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi.

3.7 WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 31 marca 2022 roku: nie dotyczy (nadwyżka środków pieniężnych nad wartością bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper).

Wskaźnik Zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wynosi na dzień 31 marca 2022 roku: nie dotyczy (nadwyżka środków pieniężnych nad wartością bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper).



Raport kwartalny za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEWELOPER (dane w tys. zł)

3.8 DANE KONTAKTOWE

Nazwa (firma):	Dekpol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa skrócona:	Dekpol Deweloper sp. z o.o.
Adres siedziby:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Telefon:	(58) 560-10-60
Faks:	(58) 560-10-61
Adres strony internetowej:	http://www.dekpol.pl/
Adres poczty elektronicznej:	dekpol@dekpol.pl

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu