



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY  
KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEVELOPER**  
za rok 2021

Pinczyn, 31 maja 2022 roku



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## Spis treści

PODSTAWOWE INFORMACJE O DEKPOL DEWELOPER SP. Z O.O. ....	4
PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER.....	5
KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI.....	11
WYBRANE DANE FINANSOWE.....	11
DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY DEKPOL DEWELOPER .....	13
RYNKI ZBYTU .....	14
ZNACZĄCE ZDARZENIA I UMOWY Z OBSZARU DZIAŁANOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI I GRUPY DEKPOL DEWELOPER W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2021 ROKU DO 31 GRUDNIA 2021 ROKU ORAZ PO DNIU BILANSOWYM .....	14
POŻYCZKI I KREDYTY .....	21
UMOWY KREDYTOWE .....	25
PORĘCZENIA I GWARANCJE.....	26
INSTRUMENTY FINANSOWE.....	26
TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	27
CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I SPRAWOZDANIE FINANSOWE.....	27
WYNIKI EKONOMICZNO FINANSOWE SPÓŁKI DEKPOL DEWELOPER.....	27
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki Dekpol Deweloper .....	27
POLITYKA DYWIDENDOWA .....	31
EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	32
OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI .....	33
WYNIKI EKONOMICZNO – FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER .....	33
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper .....	34
POLITYKA DYWIDENDOWA .....	37
EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	37
OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI .....	38
PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE I NIEFINANSOWE.....	38
PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER.....	39
REALIZACJA STRATEGII SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER W 2021 ROKU .....	41



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

<b>PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁANOŚCI W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM .....</b>	<b>42</b>
<b>CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ</b>	<b>43</b>
<b>CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ .....</b>	<b>44</b>
<b>Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>44</b>
<b>Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper .....</b>	<b>46</b>
<b>Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej wyższego rzędu i jej otoczeniem.....</b>	<b>50</b>
<b>DANE KONTAKTOWE .....</b>	<b>56</b>



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## PODSTAWOWE INFORMACJE O DEKPOL DEWELOPER SP. Z O.O.

DEKPOL DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: Spółka, Emitent, Dekpol Deweloper) jest jednostką dominującą niższego szczebla. Spółka posiada udziały w innych spółkach, tworząc tym samym Grupę Kapitałową DEKPOL DEWELOPER (dalej: Grupa Dekpol Deweloper) i sporządzając w związku z powyższym skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Jednostką dominującą wyższego szczebla sporządzającą skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmujące Spółkę i Grupę Dekpol Deweloper jest DEKPOL S.A. (dalej: Dekpol). Dekpol S.A. jest jedynym udziałowcem Spółki, który posiada dodatkowo udziały w innych spółkach, tworząc Grupę Kapitałową DEKPOL (dalej: Grupa Dekpol).

DEKPOL DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyna

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 0000758272.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 592-227-52-51 oraz numer REGON 381840584.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 135 005 000,00 zł.

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

### Działalność Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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.

Przedmiot działalności Spółki wg KRS:

Nazwa	PKD
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.10.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD – 41.20.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD – 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD – 68.20.Z
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD – 68.32.Z
Wykonywanie robót budowlanych wykręcieniowych	PKD – 43.3



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Nazwa	PKD
Działalność firm centralnych (Hea offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD – 70.10.Z
Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	PKD – 70.22.Z
Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane	PKD – 43.9
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	PKD – 68.31.Z

### Oddziały

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów w rozumieniu ustawy o rachunkowości

### Skład zarządu

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki funkcjonuje w następującym składzie:

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

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

### PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Dekpol i jest spółką bezpośrednio zależną od Dekpol S.A. Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

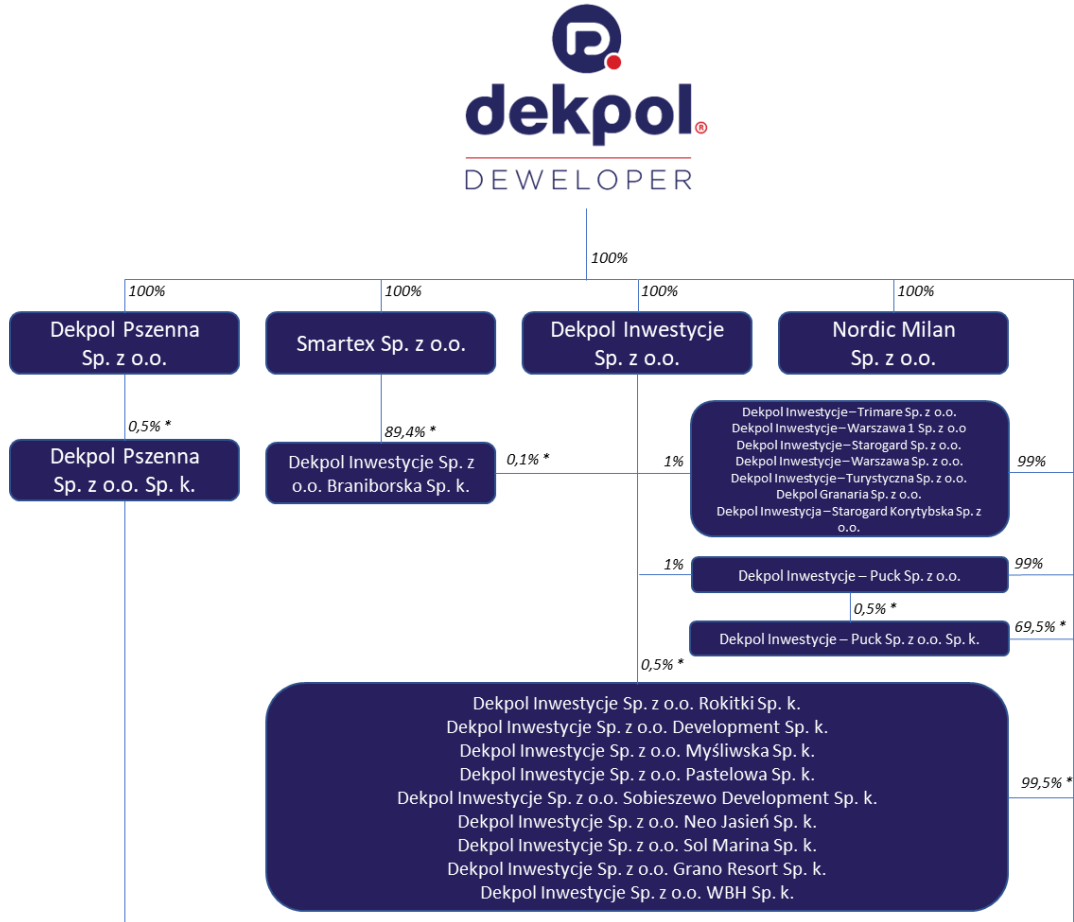
Od 2019 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol wykonując zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz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

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz zależne od niej spółki celowe – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowe.



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania



Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wchodziły poniższe spółki zależne:

- 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;



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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 powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Starogardzie Gdańskim, z uwzględnieniem zmian wymienionych na str. 10,
- 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.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym współnikiem spółki wskazanej w pkt 12). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13) – 17), 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%).



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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) 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.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada również udiały Mineral Group Sp. z o.o., podmiotu powołanego do prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Dekpol Deweloper posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).

### **Jednostki podlegające konsolidacji**

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Dekpol Deweloper, wymienione na stronach 6 – 7 niniejszego sprawozdania podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

### **Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper**

W dniu 31 marca 2021 roku zarządy 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) uzgodniły plan połączenia tych 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 efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki





Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W dniu 17 lutego 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników w każdej z ww. spółek podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia spółek. 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. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 16 lipca 2021 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskiej w Sztutowie. W dniu 11 sierpnia 2021 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Warszawie i jej okolicach.

W dniu 16 sierpnia 2021 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. Celem utworzenia jest uczestnictwo w inwestycji deweloperskiej w Pucku w charakterze komplementariusza spółki celowej – Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k.

W dniu 22 września 2021 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. Pierwotnym przeznaczeniem spółki była realizacja inwestycji w Katowicach, z której to inwestycji następnie zrezygnowano. W związku z powyższym w dniu 17 listopada 2021 roku wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego zmianę nazwy spółki na Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o., korespondującą z lokalizacją innego gruntu. Zmiana związana była z nabyciem przez Dekpol Deweloper w październiku 2021 roku nieruchomości gruntowej w Starogardzie Gdańskim, na której planowana jest w najbliższych latach realizacja przez spółkę celową inwestycji deweloperskiej. W marcu 2022 roku w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki. 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 6 października 2021 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Warszawie i jej okolicach.

W dniu 11 października 2021 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Puck spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku z udziałem podmiotu trzeciego. W dniu 12 października 2021 roku do wskazanej spółki przystąpiła w charakterze komandytariusza osoba fizyczna spoza Grupy Dekpol.



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

W dniu 14 października 2021 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Gdańsku.

W dniu 17 lutego 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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 sporządzenia niniejszego raportu połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 17 lutego 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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 (zdarzenie po dniu bilansowym) w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki celowej Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Obecny zamiarem jest aby spółka posłużyła do wprowadzenia do oferty sprzedażowej



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 Grupa przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

W dniu 5 maja 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Starogard Korytybska Sp. z o.o. do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim.

## KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdania finansowe Spółki i Grupy Dekpol Deweloper zostały sporządzone przy założeniu, że Spółka i Grupa będą kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie zamierzają ani nie muszą zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Strategia Grupy zakłada ustabilizowany dalszy rozwój działalności.

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	248 046	275 734	54 188	61 628
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	31 782	38 288	6 943	8 558
III. Zysk (strata) brutto	29 501	34 231	6 445	7 651
IV. Zysk (strata) netto	24 740	27 074	5 405	6 051
V. Zysk (strata) na jedną akcję/udziały zwykłą (w zł / EUR)	9,16	10,03	2,00	2,24
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 664	66 637	9 539	14 894
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	630	(420)	138	(94)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	22 158	(61 553)	4 841	(13 757)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	66 452	4 664	14 517	1 042
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
X. Aktywa razem	456 761	338 003	99 309	73 243
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	260 918	137 710	56 729	29 841
XII. Zobowiązania długoterminowe	80 335	28 830	17 466	6 247
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	180 583	108 881	39 262	23 594
XIV. Kapitał własny	195 842	200 293	42 580	43 402
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	29 353	29 255
XVI. Liczba akcji/udziały na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

XVII. Wartość księgową na jedną akcję/udziały (w zł / EUR)	73	74	16	16
--	----	----	----	----

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19 517	14 554	4 264	3 253
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(445)	1 515	(97)	339
III. Zysk (strata) brutto	14 830	35 221	3 240	7 872
IV. Zysk (strata) netto	18 845	27 847	4 117	6 224
V. Zysk (strata) na jedną akcję/udziały zwykłą (w zł / EUR)	6,98	10,31	1,52	2,31
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(9 523)	(8 665)	(2 080)	(1 937)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	25 509	43 701	5 573	9 767
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(16 203)	(33 669)	(3 540)	(7 525)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(217)	1 367	(47)	306
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
X. Aktywa razem	247 912	214 893	53 901	46 566
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	71 894	29 873	15 631	6 473
XII. Zobowiązania długoterminowe	44 673	25 835	9 713	5 598
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	27 221	4 038	5 918	875
XIV. Kapitał własny	176 018	185 020	38 270	40 093
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	29 353	29 255
XVI. Liczba akcji/udziały na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jedną akcję/udziały (w zł / EUR)	65	69	14	15

Powyższe dane finansowe za rok 2021 i analogiczny okres 2020 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:

- 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 złotych / EUR
- 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 złotych / EUR

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku – 4,5775 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku – 4,4742 złotych / EUR



## DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY DEKPOL DEWELOPER

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper koncentruje się na budowie, wykończeniu i sprzedaży osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartotelu oraz powierzchni handlowo – usługowych.

W 2021 roku Grupa Dekpol Deweloper realizowała projekty deweloperskie o profilu mieszkaniowym i usługowym na terenie Aglomeracji Trójmiejskiej, Rokitek k. Tczewa, Sztutowa oraz Wrocławia. Realizowane inwestycje obejmowały zarówno budowę osiedli mieszkaniowych, luksusowych apartamentowców, jak również condohotelu. Udział w sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie adresowanych do bardziej wymagających klientów wynosił 52%. Średnia wartość lokalu wzrosła w ujęciu roku/roku o ponad 20%. W wyniku finansowym 2021 roku Grupa Dekpol z działalności segmentu deweloperskiego rozpoznała w przychodach 406 lokali oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z umowy z podmiotem instytucjonalnym. Jednocześnie, w roku poprzednim w przychodach segmentu deweloperskiego rozpoznanych zostało 622 lokali. W rezultacie przychody segmentu w 2021 roku wyniosły blisko 254 mln zł, co dzięki dobrej 19% marży operacyjnej przełożyło się na 49,3 mln zł zysku operacyjnego, wobec 41,5 mln zł rok wcześniej. Na rozpoznane w 2021 roku przychody wpływ miały głównie oddane do użytkowania realizacje takie jak: prestiżowa inwestycja żeglarska Sol Marina, inwestycje o podwyższonym standardzie Villa Neptun i Lazur Park oraz popularne osiedla mieszkaniowe Osiedle Kociewskie etap I i Osiedle Pastelowe etap I. Z kolei kontraktacja w roku 2021 (w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych) wyniosła 490 lokali w porównaniu do 148 lokali w roku 2020 i dotyczyła przede wszystkim I i II etapu prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina oraz części condohotelowej tego projektu realizowanej pod nazwą Grano Marina Hotel, czterech inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej, ponadto Osiedla Neo Jasień etap I, Osiedla Pastelowego etap II oraz Osiedla Kociewskiego etap I. Wyniki sprzedażowe (podpisane umowy przedwstępne, deweloperskie oraz rezerwacyjne) osiągnięte w 2021 roku były wyższe niż zakładano w planach z początku 2021 roku. W roku 2021 prowadzono w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Sol Marina etap I - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- 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,



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- 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.

Na dzień 31.12.2021 roku w sprzedaży pozostawało 657 lokali

## **RYNKI ZBYTU**

Sprzedaż Grupy Dekpol Deweloper w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku dotyczy tylko i wyłącznie rynku polskiego i w najbliższej przyszłości nie należy spodziewać się zmiany tej struktury.

## **ZNACZĄCE ZDARZENIA I UMOWY Z OBSZARU DZIAŁANOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI I GRUPY DEKPOL DEWELOPER W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2021 ROKU DO 31 GRUDNIA 2021 ROKU ORAZ PO DNIU BILANSOWYM**

### **Emisja obligacji serii B**

W dniu 15 stycznia 2021 roku Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął Uchwałę o emisji obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15 mln zł. W dniu 1 lutego 2021 roku Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie przydziału obligacji serii B. Zarząd postanowił przydzielić 10 000 obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1 000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 10 mln zł, zgodnie z listą przydziałową ustaloną przez dom maklerski pełniący funkcję oferującego. Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, w sposób nie wymagający sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1 000 zł każda. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 1 sierpnia 2024 roku Ponadto, Spółka może żądać



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-1,25% wartości wykupowanych obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku m.in. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Zabezpieczeniem Obligacji jest poręczenie Dekpol S.A. do wysokości 150% wartości nominalnej obligacji oraz oświadczenie Dekpol S.A. o poddaniu się egzekucji z całego majątku co do zobowiązań zabezpieczonych poręczeniem. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów. Spółka będzie ubiegać się o wprowadzenie obligacji serii B do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

### **Umowa Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z inwestorem instytucjonalnym**

W dniu 9 marca 2021 roku Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Braniborska sp.k (Sprzedający) zawarła z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży (Umowa Przedwstępna), na mocy której:

- Sprzedający zobowiązał się do realizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, stanowiącej wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m<sup>2</sup> wraz infrastrukturą towarzyszącą (Inwestycja),
- Sprzedający i Kupujący zobowiązali się do zawarcia umowy przeniesienia praw do Nieruchomości wraz z zakończoną Inwestycją (Umowa Przyrzeczona) za łączną cenę stanowiącą równowartość ok. 66% skonsolidowanych przychodów Grupy Dekpol Deweloper za rok 2021 roku

Warunkiem zawarcia Umowy Przyrzeczonej jest w szczególności podpisanie protokołu odbioru końcowego Inwestycji. Finansowanie poszczególnych etapów Inwestycji będzie realizowane przez Kupującego w formie zadatku (stanowiącego 10% Ceny), a następnie zaliczek na poczet Ceny (forward funding).

Umowa Przedwstępna zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. opóźnień w realizacji Inwestycji. Maksymalna łączna wysokość kar umownych została określona na poziomie kilku procent Ceny. Każda ze stron ma prawo do odstąpienia od Umowy Przedwstępnej w przypadku istotnego naruszenia zobowiązań przez drugą stronę. Jeżeli Kupujący odstąpi od Umowy z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Sprzedający zwróci Kupującemu wszystkie kwoty zapłacone przez Kupującego na poczet Ceny, przy czym zadatek zostanie zwrócony w podwójnej wysokości. W umowie przedwstępnej zawarto warunek formalny, który został spełniony w dniu 26 marca 2021 roku Umowa Przedwstępna została zawarta w wykonaniu listu intencyjnego z października 2020 roku dotyczącego planowanej sprzedaży i aneksowanego następnie w listopadzie i grudniu 2020 roku oraz w styczniu i lutym 2021 roku w celu przedłużenia terminu dającego nabywcy wyłączność na zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży.

Realizacja inwestycji odbywa się zgodnie z założonym harmonogramem. W dniu 11 października 2021 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. uzyskała pozwolenie na budowę budynku



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

mieszkalnego obejmującego budowę ok. 350 lokali, o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m<sup>2</sup>. W dniu 5 listopada 2021 roku pozwolenie stało się prawomocne, tym samym zakończenie realizacji Inwestycji i podpisanie Umowy Przyrzeczonej planowane jest obecnie na pierwszą połowę 2024 roku.

### **Otrzymanie pozwolenia na budowę II etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu Osiedle Pastelowe**

W dniu 12 marca 2021 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę II 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 5 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 350 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 16 tys. m kw. oraz 401 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 130 mln zł netto. II etap inwestycji Osiedle Pastelowa zostanie zrealizowany w dwóch etapach. W pierwszym zostaną zrealizowane trzy budynki (225 lokali), które zostaną oddane do użytkowania w 4 kwartale 2022 roku, a pierwsze lokale zostaną przekazane klientom w 1 kwartale 2023 roku. Pozostałe dwa budynki (125 lokali) zostanie zrealizowany w 2 kwartale 2024 roku. Projekt będzie realizowany przez spółkę zależną, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

### **Zmiana przeznaczenia nieruchomości położonej przy ul. Sobieszewskiej w Gdańsku i wniesienie jej aportem do SPV**

Nieruchomość położona w Gdańsku na ul. Sobieszewskiej o powierzchni 5,1666 ha, księga wieczysta KW GD1G/00106869/5 zmieniła swoje przeznaczenie z nieruchomości związanej z działalnością deweloperską na nieruchomość inwestycyjną. Powodem tego jest fakt, iż w chwili obecnej przyszłe użytkowanie przedmiotowego gruntu jest nieokreślone. 13 kwietnia 2021 roku nieruchomość została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. Nieruchomość pozostaje nieruchomością inwestycyjną. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.

### **Wniesienie aportem nieruchomości położonej przy ul. Nadwiślańskiej w Sobieszewie do SPV**

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Gdańsk, ul. Nadwiślańska nr 50, obręb Sobieszewo o powierzchni 0,3797 ha, księga wieczysta KW GD1G/00102087/1 w dniu 8 kwietnia 2021 roku została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. Nieruchomość w związku z rozpoczęciem inwestycji deweloperskiej przestała być nieruchomością inwestycyjną.





Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

### **Wniesienie aportem nieruchomości położonej w miejscowości Świbno, przy ul. Kempingowej do SPV**

Nieruchomość położona w miejscowości Świbno, ul. Kempingowa o powierzchni 0,8171 ha, księga wieczysta KW GD1G/00002000/7, w dniu 8 kwietnia 2021 roku została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. i nie zmieniła swojego przeznaczenia. Wartość nieruchomości odpowiada dotychczasowej wartości bilansowej.

### **Wniesienie aportem nieruchomości położonej w miejscowości w Sobieszewie, dz. 25/1 do SPV**

Nieruchomość położona w miejscowości Sobieszewo, działka nr 25/1, o powierzchni 0,0239 ha, księga wieczysta KW GD1G/00137308/1, w dniu 8 kwietnia 2021 roku została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. i nie zmieniła swojego przeznaczenia. Wartość nieruchomości odpowiada dotychczasowej wartości bilansowej.

### **Przeniesienie aportem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Prądyńskiego do SPV**

Nieruchomość położona w Warszawie, działka nr 63, o powierzchni 0,5878 ha, księga wieczysta KW WA4M/00386892/3, w dniu 8 kwietnia 2021 roku prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostało przeniesione aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k.. Nieruchomość nie zmieniła swojego przeznaczenia, a jej wartość odpowiada dotychczasowej wartości bilansowej.

### **Emisja obligacji serii C**

W dniu 24 czerwca 2021 roku Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwały w sprawie emisji i przydziału wybranym funduszom inwestycyjnym 15.650 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 15.650.000 zł (Obligacje). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, w sposób nie wymagający sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej 975 zł każda, z oprocentowaniem stałym równym 7% w skali roku i terminem wykupu przypadającym w dniu 24 czerwca 2025 roku Odsetki od Obligacji są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Spółka zobowiązana jest do wcześniejszego wykupu w dniu 30 czerwca 2024 roku Obligacji o wartości należności głównej równej 5.650.000 zł. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji wyptacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-2% wartości wykupowanych Obligacji w zależności od terminu wykupu). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, m.in. w przypadku przekroczenia przez Spółkę lub podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol określonych wskaźników zadłużenia lub opóźnień w realizacji i sprzedaży określonych inwestycji deweloperskich. Zabezpieczeniem Obligacji są: poręczenie udzielone przez Dekpol S.A., cesje wierzytelności o zwrot pożyczek, o których mowa poniżej, ustanowione na rzecz administratora



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

zabezpieczeń oraz oświadczenia emitenta i poręczyciela o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy. Środki z emisji Obligacji mogą zostać przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w tym na udzielenie pożyczek spółkom Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. na sfinansowanie wkładów własnych inwestycji deweloperskich oraz refinansowanie nabycia gruntów w zakresie inwestycji odpowiednio Neo Jasień oraz Osiedle Pastelowe.

### **Zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A**

W dniu 24 czerwca 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z funduszem inwestycyjnym będącym jedynym obligatariuszem obligacji serii A porozumienie w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji. Obligacje na okaziciela serii A zostały wyemitowane przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 19 czerwca 2019 roku w liczbie 30.000 zabezpieczonych, nieposiadających formy dokumentu, obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł (Obligacje). Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej 985,00 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym opartym na stawce WIBOR 6M + marża i maksymalnym terminem wykupu przypadającym w dniu 19 czerwca 2022 roku. W dniu 19 grudnia 2020 roku Emitent dokonał wcześniejszego wykupu 8.500 Obligacji zgodnie z zapisami Warunków Emisji Obligacji.

Zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A obejmowała m.in. przedłużenie terminu wykupu Obligacji do dnia 30 sierpnia 2023 roku oraz zmianę oprocentowania Obligacji w przedłużonym okresie na oprocentowanie stałe. Ponadto, Emitent zobowiązał się również do dokonania wcześniejszego wykupu 9.000 Obligacji w dniu 19 czerwca 2022 roku.

### **Otrzymanie pozwolenia na budowę II i III etapu inwestycji Sol Marina w miejscowości Wiślinka**

W dniu 23 lipca 2021 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała, wydaną przez Starostę Gdańskiego, ostateczną decyzję pozwolenia na budowę zespołu zabudowy apartamentowej w ramach II i III etapu projektu Sol Marina wraz z niezbędną infrastrukturą oraz układem drogowym z parkingami w miejscowości Wiślinka. W ramach ww. etapów inwestycji Sol Marina planowana jest budowa 31 budynków apartamentowych, w których znajdować się będzie 267 apartamentów o łącznej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. mkw. oraz 293 miejsc parkingowych i 129 miejsc cumowniczych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapów inwestycji wynosić będzie ok. 118% przychodów Grupy Dekpol Deweloper za rok 2021. Realizacja II etapu oraz III etapu inwestycji zostanie zakończona odpowiednio w 2 kwartale 2023 roku oraz 2 kwartale 2024 roku. Pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w 2 kwartale 2023 roku oraz w 2 kwartale 2024 roku.

### **Zakup nieruchomości gruntowej w Pucku**

W dniu 20 sierpnia 2021 roku spółka Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 1,3614 ha w miejscowości Puck. Cena zakupu nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. W dniu 11 października 2021 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp.k. powołana do realizacji inwestycji w Pucku z udziałem osoby



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

trzeciej. W dniu 12 października 2021 roku do wskazanej spółki przystąpił w charakterze komandytariusza podmiot spoza Grupy. Spółka Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. sprzedała do Spółki Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp.k. przedmiotową nieruchomość. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.

### **Realizacja inwestycji deweloperskiej Trimare w Sztutowie**

W dniu 30 sierpnia 2021 roku została zawarta pomiędzy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. a Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o. umowa generalnego wykonawstwa, której przedmiotem jest realizacja przez spółkę pośrednio zależną Emitenta – Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o. nowej inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miejscowości Sztutowo. Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach, w ramach których powstanie odpowiednio 9 i 8 budynków mieszkalnych, gdzie znajdować się będzie odpowiednio 189 i 128 lokali o łącznej powierzchni użytkowej odpowiednio ok. 6,2 tys. mkw. oraz 5,7 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji Inwestycji wynosić będzie łącznie około 30% przychodów Grupy Dekpol Deweloper za rok 2021. Realizacja poszczególnych etapów inwestycji zostanie zakończona odpowiednio w 4 kwartale 2022 roku oraz 1 kwartale 2024 roku. Projekt jest realizowany przez spółkę zależną, a nakłady inwestycyjne są finansowane ze środków własnych. Inwestycja może być też finansowana w części ze środków zewnętrznych.

### **Otrzymanie pozwolenia na budowę II etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu Osiedle Kociewskie**

W dniu 17 września 2021 roku Zarząd Emitenta powziął informację, że Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. K. (Spółka Zależna) uzyskała, wydane przez Starostwo Powiatowe w Tczewie, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych Osiedle Kociewskie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki.

W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 3 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 129 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5 270 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 13% przychodów Grupy Dekpol Deweloper za 2021 rok. Planowane zakończenie realizacji II etapu inwestycji ma nastąpić w 1 kwartale 2023 roku. Projekt jest realizowany przez Spółkę Zależną, a nakłady inwestycyjne są finansowane ze środków własnych. Inwestycja może być też finansowana w części ze środków zewnętrznych.

### **Zakup nieruchomości gruntowej w Starogardzie Gdańskim**

W dniu 1 października 2021 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,9806 ha w miejscowości Starogard Gdański. Cena zakupu nieruchomości nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.



### **Zakup nieruchomości gruntowej we Wrocławiu**

W dniu 10 stycznia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,2224 ha we Wrocławiu. Cena zakupu nieruchomości nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol. 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 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. (Spółka Zależna) 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 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 4 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.

### **Rezygnacja Członka 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.

### **Zawarcie umów przedwstępnych w segmencie deweloperskim**

W dniu 30 marca 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) nastąpiło zakończenie zawierania, pomiędzy spółką celową, pośrednio zależną od Emitenta - Dekpol Inwestycje - Starogard Sp. z o.o. ("Kupujący") a podmiotem zewnętrznym nienależącym do Grupy Kapitałowej Dekpol ("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 Dekpol Deweloper.

Na podstawie umów przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia, pod warunkiem uprzedniego spełnienia się, lub zrzeczenia się spełnienia, standardowych warunków zawieszających, w terminie nie



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

późniejszym niż 12 miesięcy od dnia otrzymania pozwolenia na użytkowanie i nie później niż 31 sierpnia 2025 roku, umów ustanowienia odrębnej własności lokali oraz ich sprzedaży, na podstawie których Kupujący kupi od Sprzedającego lokale o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,5 tys. m<sup>2</sup>, za sumaryczną cenę sprzedaży netto stanowiącą równowartość ok. 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021, płatne etapowo w okresie do połowy 2024 roku.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

## POŻYCZKI I KREDYTY

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper zawarła nowe umowy, w ramach których zaciągnięto następujące kredyty:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021 roku	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>						
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe</b>						
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/027/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp. k	5 973	0	PLN	WIBOR 1M+ marża	2022-12-31
mBank S.A. 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



**Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Kredyt zaciągnięty przez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp. k. został spłacony i zamknięty 9 grudnia 2021 roku.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper udzielały oraz zaciągały następujące pożyczki wewnątrzgrupowe:

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	%	Waluta	Zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2021 roku (w tys.)	Umowna data spłaty	Data spłaty/zakończenia umowy pożyczki
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	190	EURIBOR 6M+ marża	EUR	154	31.12.2023	30.03.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	10 000	WIBOR 6M + marża	PLN	8 000	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje- Trimare Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	20 000	WIBOR 6M + marża	PLN	12 000	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Brainborska sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	600	WIBOR 6M + marża	PLN	300	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2023	15.12.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	6 000	WIBOR 6M + marża	PLN	1 138	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	4 800	stałe procento wanie umowne	PLN	4 800	24.06.2025	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	300	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	9 700	stałe procento wanie umowne	PLN	9 700	24.06.2025	-
Dekpol Inwestycje- Trimare Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	4 550	WIBOR 6M + marża	PLN	4 550	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje- Trimare Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	9 600	WIBOR 6M + marża	PLN	2 600	31.12.2023	-
Smartex Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	50	WIBOR 6M + marża	PLN	50	31.12.2023	-
Smartex Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	500	WIBOR 6M + marża	PLN	30	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	300	31.12.2023	-



**Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	100	WIBOR 6M + marża	PLN	30	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje- Puck Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	19 551	WIBOR 6M + marża	PLN	3 551	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje- Warszawa 1 Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	600	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	3 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	10.12.2021
Dekpol Inwestycje- Starogard Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	100	WIBOR 6M + marża	PLN	50	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	2 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	15.12.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	2 500	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	15.12.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	1 500	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	15.12.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Brainborska sp. k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	22.12.2021
Dekpol Inwestycje- Trimare Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	2 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	30.12.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	6 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2023	31.12.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	4 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2023	30.12.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k	Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp.k	pożyczka	3 000	WIBOR 6M + marża	PLN	2 210	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Brainborska sp.k	pożyczka	2 000	WIBOR 6M + marża	PLN	950	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska sp.k	pożyczka	200	WIBOR 6M + marża	PLN	200	31.12.2023	01.02.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska sp.k	pożyczka	2 000	WIBOR 6M + marża	PLN	1 600	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k	Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp.k	pożyczka	3 700	WIBOR 6M + marża	PLN	3 700	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k	pożyczka	1 500	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	30.12.2021



**Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k	pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2023	30.12.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development sp.k	pożyczka	2 500	WIBOR 6M + marża	PLN	2 050	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k	Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp.k	pożyczka	3 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	15.12.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp.k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp.k	pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	200	31.12.2023	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp.k	pożyczka	3 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	17.12.2021
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development sp.k	pożyczka	1 500	WIBOR 6M + marża	PLN	1 200	31.12.2023	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska sp.k	pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	25.10.2021
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp.k	pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	28.10.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp.k	pożyczka	4 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	31.12.2021
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k	pożyczka	5 000	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	31.12.2021
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k	pożyczka	10 200	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022	31.12.2021
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	pożyczka	2 600	WIBOR 6M + marża	PLN	2 600	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje-Puck Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska sp.k	pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	350	31.12.2023	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Almond Sp. z o.o.	pożyczka	2 000	WIBOR 6M + marża	PLN	1 000	31.12.2023	-





**Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER**  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Dekpol Inwestycje- Trimare Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp.k	pożyczka	7 050	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2023	10.11.2021
Dekpol Inwestycje- Trimare Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp.k	pożyczka	1 930	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2023	09.11.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort sp.k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k	pożyczka	500	WIBOR 6M + marża	PLN	200	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje- Trimare Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k	pożyczka	1 930	WIBOR 6M + marża	PLN	1 930	31.12.2023	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp.k	Dekpol Inwestycje- Trimare Sp. z o.o.	pożyczka	100	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2023	30.12.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp.k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp.k	pożyczka	600	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2023	30.12.2021
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp.k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k	pożyczka	40	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2023	24.12.2021

Pozostałe pożyczki zaciągnięte lub udzielone przez spółki z Grupy Dekpol Deweloper w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku:

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2021 roku (w tys.)	Umowna data spłaty	Data spłaty/zakończenia umowy pożyczki
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	City Hotel Management sp. z o.o. .	pożyczka	3 000	Stałe oprocentowane	PLN	0	31.12.2022	31.12.2021

W 2021 roku spółkom z Grupy Dekpol Deweloper nie zostały wypowiedziane żadne umowy dotyczące kredytów lub pożyczek.

## UMOWY KREDYTOWE

### Umowy kredytowe spółki zależnej z Alior Bank S.A.

W dniu 24 września 2021 roku został podpisany komplet dokumentacji związanej ze zmianą umów kredytowych zawartych 19 marca 2020 roku przez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. z Alior Bank S.A., tj. umowy o kredyt nieodnawialny w wysokości 59,2 mln zł (Kredyt 1) oraz umowy o kredyt odnawialny w wysokości 4,8 mln zł (Kredyt 2). Zgodnie z aneksami do ww. umów termin ostatecznej



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

spłaty obu kredytów został przedłużony do końca grudnia 2023 roku (dotychczas 31 lipca 2022 roku). Jednocześnie limit Kredytu 1 został ustalony na 57,4 mln zł. Następnie w dniu 16 grudnia 2021 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. podpisała z Bankiem porozumienia w sprawie rozwiązania umowy o kredyt nieodnawialny oraz umowy o kredyt odnawialny, pod warunkiem uregulowania wszelkich należności wynikających z ww. umów. Rozwiązanie umów kredytowych miało związek z faktem osiągnięcia przez spółkę zależną realizującą etap I projektu deweloperskiego "Sol Marina" poziomu sprzedaży i wysokości wpłat pozwalających na rozwiązanie umów kredytowych zgodnie z ich zapisami.

#### **Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z mBank SA**

W dniu 8 grudnia 2021 roku spółka zależna Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp.k zawarła umowę o kredyt obrotowy w wysokości 22,8 mln zł. Kredyt został udzielony na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą „Neo Jasień etap 1” w Gdańsku. Kredyt jest wypłacany w transzach, natomiast termin spłaty kredytu przypada na 31.08.2023 roku.

#### **Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z mBank SA**

W dniu 6 kwietnia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka zależna Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa sp.k zawarła umowę o kredyt obrotowy w wysokości 39,06 mln zł. Kredyt został udzielony na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Pastelowe etap 2” w Gdańsku. Kredyt zostanie wypłacony w transzach, natomiast termin spłaty kredytu przypada na dzień 30 listopada 2023 roku.

### **PORĘCZENIA I GWARANCJE**

W 2021 roku Spółka i jednostki od niej zależne otrzymywały i udzielały poręczenia w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol. Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper otrzymała poręczenia na kwotę 87 mln zł i udzieliła poręczenia na kwotę około 2,2 mln zł. Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper i spółki z Grupy nie otrzymywały w 2021 roku poręczeń od podmiotów niepowiązanych ani nie udzielały poręczeń za podmioty niepowiązane.

### **INSTRUMENTY FINANSOWE**

W 2021 roku spółka i Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper posiadały zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper nie zawierały transakcji na instrumentach pochodnych. Działalność spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper nie generuje ryzyka walutowego. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Zarówno spółka jak również jej spółki zależne zachowują płynność finansową i regulują na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol Deweloper pozytywnie ocenia płynność spółki i całej Grupy Dekpol Deweloper oraz nie widzi dla niej zagrożeń.



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Emitent jak również jednostki od niego zależne nie zawierały w 2021 roku transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

## CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W 2021 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na działalność lub wyniki spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper oraz na jednostkowe lub skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

## WYNIKI EKONOMICZNO FINANSOWE SPÓŁKI DEKPOL DEWELOPER

### Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za 2021 rok 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). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku.

## Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki Dekpol Deweloper

### Analiza sytuacji finansowej

Wariant kalkulacyjny dla Dekpol Deweloper sp. z o.o.

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	19 517	14 554
Koszt własny sprzedaży	14 448	11 370
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 069</b>	<b>3 184</b>
Koszty sprzedaży	424	99
Koszty ogólnego zarządu	5 327	3 764
Pozostałe przychody operacyjne	335	4 773
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>97</b>	<b>2 579</b>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-445	1 515
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Przychody finansowe	21 618	38 320
Koszty finansowe	6 343	4 614
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 830	35 221
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>-4 015</b>	<b>7 374</b>
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	18 845	27 847
Zysk (strata) netto	18 845	27 847
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
<b>Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>18 845</b>	<b>27 847</b>

### Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>207 538</b>	<b>169 890</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 053	390
Nieruchomości inwestycyjne	0	31 558
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	11	0
Akcje i udziały	144 340	100 594
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	60 288	36 403
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 847	945
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>40 374</b>	<b>45 003</b>
Zapasy	7 461	22 175
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	31 729	21 426
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 184	1 402
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	40 374	45 003
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>247 912</b>	<b>214 893</b>

Opis	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kapitał własny</b>	<b>176 018</b>	<b>185 020</b>
Kapitał podstawowy	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	0
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	0	0
Zyski zatrzymane:	34 065	50 015
Wynik roku bieżącego	18 845	27 847
Inne udziały kapitałowe	0	0
<b>Zobowiązania</b>	<b>71 894</b>	<b>29 873</b>
Zobowiązania długoterminowe	44 673	25 836
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 559	4 750
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	42 374	21 056
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe</b>	<b>711</b>	<b>0</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	29	28
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	29	28
Zobowiązania krótkoterminowe	27 221	4 038
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	97	121
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	9 026	0
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	337	0
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	17 760	3 916
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	27 221	4 038
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
<b>Pasywa razem</b>	<b>247 912</b>	<b>214 893</b>

## Analiza przepływów pieniężnych

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>14 830</b>	<b>35 221</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-24 353</b>	<b>-43 886</b>
Amortyzacja	163	11
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	-1 924
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	1 686	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-48	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Koszty z tytułu odsetek	3 967	-34 425
Przychody z odsetek	-4 067	0
Przychody z dywidend	-17 551	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-4 015	-7 374
<b>Zmiana stanu zapasów</b>	<b>-1 888</b>	<b>5 107</b>
<b>Zmiana stanu należności</b>	<b>-10 496</b>	<b>-4 480</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań</b>	<b>12 006</b>	<b>-1 411</b>
<b>Zmiana stanu rezerw</b>	<b>-4 111</b>	<b>610</b>
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-9 523	-8 665
Zapłacony podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-9 523	-8 665
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-18	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-255	-396
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	566	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-179	-36 105
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	1	25 001



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
<b>Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pożyczki udzielone	-57 641	-3 500
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	51 684	25
Otrzymane odsetki	552	0
Otrzymane dywidendy	30 800	58 700
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	25 509	43 701
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	9 665	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-8 884
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
<b>Wykup dłużnych papierów wartościowych</b>	<b>0</b>	<b>-8 500</b>
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	31 040	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-26 240	-11 700
<b>Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego</b>	<b>-66</b>	<b>0</b>
Odsetki zapłacone	-2 755	-4 585
Dywidendy wypłacone	-27 847	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-16 203	-33 669
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-217	1 367
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 402	35
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 184	1 402
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

### Prognoza wyników finansowych

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki na rok 2021.

### POLITYKA DYWIDENDOWA

Spółka nie ma przyjętej polityki dywidendy. Rekomendacja przez Zarząd ewentualnej wypłaty dywidendy za dany rok uwzględnia zapisy kowenantów określonych w warunkach emisji obligacji i umowach kredytowych oraz oparta jest każdorazowo o analizę możliwości finansowych uwzględniającą realizację strategii rozwoju Emitenta, w tym przede wszystkim dążenie do rozszerzenia możliwości operacyjnych.



## EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

### Emisja obligacji serii B Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 15 stycznia 2021 roku Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwałę o emisji obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15 mln zł. W dniu 1 lutego 2021 roku Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwałę w sprawie przydziału obligacji serii B. Zarząd postanowił przydzielić 10 000 obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1 000 zł każda. Obligacje są zabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 1 sierpnia 2024 roku Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku m.in. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Grupy Dekpol Deweloper Sp. z o.o. , w tym na finansowanie zakupu gruntów.

### Emisja obligacji serii C

W dniu 24 czerwca 2021 roku Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwały w sprawie emisji i przydziału wybranym funduszom inwestycyjnym 15.650 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 15.650.000 zł (Obligacje). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, w sposób nie wymagający sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej 975 zł każda, z oprocentowaniem stałym równym 7% w skali roku i terminem wykupu przypadającym w dniu 24 czerwca 2025 roku Odsetki od Obligacji są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Spółka zobowiązana jest do wcześniejszego wykupu w dniu 30 czerwca 2024 roku Obligacji o wartości należności głównej równej 5.650.000 zł. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-2% wartości wykupowanych Obligacji w zależności od terminu wykupu). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, m.in. w przypadku przekroczenia przez Spółkę lub podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol określonych wskaźników zadłużenia lub opóźnień w realizacji i sprzedaży określonych inwestycji deweloperskich. Zabezpieczeniem Obligacji są: poręczenie udzielone przez Dekpol S.A., cesje wierzytelności o zwrot pożyczek, o których mowa poniżej, ustanowione na rzecz administratora zabezpieczeń oraz oświadczenia emitenta i poręczyciela o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy. Środki z emisji Obligacji mogą zostać przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w tym na udzielenie pożyczek spółkom Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. na sfinansowanie wkładów własnych inwestycji deweloperskich oraz





Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

refinansowanie nabycia gruntów w zakresie inwestycji odpowiednio Neo Jasień oraz Osiedle Pastelowe.

### **Zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A**

W dniu 24 czerwca 2021 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z funduszem inwestycyjnym będącym jedynym obligatariuszem obligacji serii A porozumienie w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji. Obligacje na okaziciela serii A zostały wyemitowane przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 19 czerwca 2019 roku w liczbie 30.000 zabezpieczonych, nieposiadających formy dokumentu, obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł (Obligacje). Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej 985,00 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym opartym na stawce WIBOR 6M + marża i maksymalnym terminem wykupu przypadającym w dniu 19 czerwca 2022 roku. W dniu 19 grudnia 2020 roku Emitent dokonał wcześniejszego wykupu 8.500 Obligacji zgodnie z zapisami Warunków Emisji Obligacji.

Zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A obejmowała m.in. przedłużenie terminu wykupu Obligacji do dnia 30 sierpnia 2023 roku oraz zmianę oprocentowania Obligacji w przedłużonym okresie na oprocentowanie stałe. Ponadto, Emitent zobowiązał się również do dokonania wcześniejszego wykupu 9.000 Obligacji w dniu 19 czerwca 2022 roku.

## **OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

Zarządzanie zasobami finansowymi spółki Dekpol Deweloper należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna. Wolne środki spółki wykorzystywane są na wspieranie bieżącej działalności spółek zależnych, jak i na spłaty bieżących zobowiązań finansowych. Spółka jest zdolna do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

## **WYNIKI EKONOMICZNO – FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**

### **Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za 2021 rok 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). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za 2021 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia z dnia 29 marca 2018 roku Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 poz. 757).

## Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

### Analiza sytuacji finansowej

#### WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	248 046	275 734
Koszt własny sprzedaży	193 460	218 643
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>54 586</b>	<b>57 091</b>
Koszty sprzedaży	14 853	17 195
Koszty ogólnego zarządu	8 129	5 751
Pozostałe przychody operacyjne	1 279	9 613
<i>Zysk z okazjowego nabycia</i>	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1 101	5 470
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>31 782</b>	<b>38 288</b>
Przychody finansowe	4	15
Koszty finansowe	2 285	4 071
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>29 501</b>	<b>34 231</b>
Podatek dochodowy	4 760	7 158
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	24 740	27 074
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24 740</b>	<b>27 074</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	-72	0
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>24 812</b>	<b>27 074</b>

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Zysk (strata) netto	24 740	27 074
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
<b>Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
<b>Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0
Całkowite dochody	24 740	27 074
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>24 740</b>	<b>27 074</b>

### Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>44 871</b>	<b>81 029</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 053	404
Wartości niematerialne	11	0
Wartość firmy	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	30 222	78 555
Akcje i udziały	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	1 100	1 100
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 461	946
Aktywa obrotowe	411 890	256 974
<b>Zapasy</b>	<b>217 143</b>	<b>186 415</b>
Należności z tytułu umów z klientami	30 455	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	55 918	28 637
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 374	41 923
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	17 383	19 016
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	411 890	256 974



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>456 761</b>	<b>338 003</b>

## Analiza przepływów pieniężnych

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>29 501</b>	<b>34 231</b>
<b>Korekty:</b>	<b>15 490</b>	<b>32 406</b>
Amortyzacja	165	17
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-36	4
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3	0
Koszty z tytułu odsetek	1 104	1 956
Przychody z odsetek	-204	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	4 760	7 158
<b>Inne korekty</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
Zmiana stanu zapasów	-30 728	86 846
Zmiana stanu należności	-56 036	24 027
Zmiana stanu zobowiązań	88 007	-95 341
Zmiana stanu rezerw	8 455	7 726
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	44 991	66 637
<b>Zapłacony podatek dochodowy</b>	<b>-1 327</b>	<b>0</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>43 664</b>	<b>66 637</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-18	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-255	-396
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	566	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
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	338	0



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	-24
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>630</b>	<b>-420</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	16 881	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	24 165	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-8 500
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	19 868	8 166
Spłaty kredytów i pożyczek	-35 450	-45 668
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-66	0
Odsetki zapłacone	-3 239	-6 667
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-8 884
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>22 158</b>	<b>-61 553</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych</b>	<b>66 452</b>	<b>4 664</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	66 452	4 664
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	41 923	37 259
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>108 374</b>	<b>41 923</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	17 383	19 016

### Prognoza wyników finansowych

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie publikowała prognoz wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na rok 2021.

### POLITYKA DYWIDENDOWA

Grupa Dekpol Deweloper nie ma przyjętej polityki dywidendy. Rekomendacja przez Zarząd ewentualnej wypłaty dywidendy za dany rok uwzględnia zapisy kowenantów określonych w warunkach emisji obligacji i umowach kredytowych oraz oparta jest każdorazowo o analizę możliwości finansowych uwzględniającą realizację strategii rozwoju Emitenta, w tym przede wszystkim dążenie do rozszerzenia możliwości operacyjnych.

### EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Informacje dotyczące emisji papierów wartościowych przeprowadzonych przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. znajdują się na stronach 31 - 33 niniejszego sprawozdania.



## OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna. Wolne środki Spółek wykorzystywane są między innymi na spłatę zobowiązań, jak i rozwój Grupy. Spółki z Grupy są zdolne do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

## PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE I NIEFINANSOWE

Wskaźnik	Zalecane	2021	2020	zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	max	12,74%	12,38%	+0,36p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	max	11,89%	8,79%	+3,11p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	max	9,97%	9,82%	+0,16p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	max	5,42%	8,01%	-2,59p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	max	12,63%	13,52%	-0,88p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	2,28	2,36	-0,08
Płynność szybka Aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	1,08	0,65	+0,43
Zadłużenie do EBITDA Dług netto/Ebitda	Max 4,5	n/d*	n/d*	n/d
Zadłużenie do kapitałów własnych Dług netto/ kapitał własny	Max 1,1	n/d*	n/d*	n/d

\*nadwyżka środków pieniężnych nad wartością bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

W niniejszym punkcie sytuacja finansowa GK Deweloper została zobrazowana przy zastosowaniu takich samych wskaźników jakie zastosowane zostały w opisie sytuacji finansowej Dekpol S. A. oraz sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Dekpol zaprezentowanym w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej za rok 2021r., tzw. alternatywnych pomiarów wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA („Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Wskaźniki przedstawione w tabeli powyżej zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących z jednostkowego sprawozdania finansowego:

- Rentowność sprzedaży – relacja zysku na sprzedaży (zysk brutto ze sprzedaży – koszty sprzedaży – koszty ogólnego zarządu) do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność brutto sprzedaży – relacja zysku brutto do przychodów ze sprzedaży,



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- Rentowność netto sprzedaży – relacja zysku netto do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność netto aktywów – relacja zysku netto do aktywów,
- Rentowność netto kapitału własnego – relacja zysku netto do kapitałów własnych
- Zadłużenie / EBITDA – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (wynik operacyjny powiększony o amortyzację) w ostatnich dwunastu miesiącach (LTM),
- Zadłużenie / kapitał własny – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do kapitału własnego.

Alternatywne pomiary wyników nie są jednak danymi finansowymi sporządzanymi zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, nie podlegają badaniu przez biegłego rewidenta i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w związku z czym pełnią jedynie funkcję poglądową i dostarczają jedynie dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Spółki.

Grupa Kapitałowa Dekpol prezentuje mierniki APM w zakresie zamieszczonym w tabeli powyżej, ponieważ są to standardowe wskaźniki stosowane w analizie finansowej, przez co stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców papierów wartościowych emitowanych przez Grupę, która to informacja wraz z danymi ze sprawozdania finansowego pozwoli na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Grupy.

Wskaźniki finansowe kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, że działalność Spółki prowadzona jest przy zachowaniu dobrej rentowności, płynności i wypłacalności, jednakże w obliczu występujących ryzyk gospodarczych i politycznych należy mieć na względzie prawdopodobieństwo ich wahań w przyszłych okresach.

W ocenie Grupy niefinansowe wskaźniki efektywności, związane z działalnością Grupy, nie mają wpływu na ocenę rozwoju, wyników i sytuacji Spółki.

## **PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEVELOPER**

### **Strategia i kierunki rozwoju**

Strategia Spółki Dekpol Deweloper zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej zarówno w segmencie budownictwa popularnego, jak i w segmencie premium, oraz inwestycyjnym tj.: budowie apartamentów na wynajem czy hoteli. Spółka zamierza skoncentrować się na realizacji wysokomarżowych projektów i systematycznej poprawie osiąganych wyników finansowych. Spółka planuje pozyskiwanie atrakcyjnych gruntów pod budowę lokali mieszkalnych na terenie całego kraju. Zaistnienie na innych rynkach umożliwi Spółce dalszy, dynamiczny rozwój oraz zwiększy jej rozpoznawalność. Zarówno dostosowanie oferty do możliwości finansowych i oczekiwań Klientów, jak i zintensyfikowane działania marketingowe pozwolą na utrzymanie satysfakcjonującego poziomu sprzedaży. Bank ziemi, który jest w posiadaniu Spółki, umożliwi wprowadzanie do sprzedaży nowych



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

inwestycji, aż do 2025 roku. W 2022 roku zamiarem Spółki jest rozpoczęcie budowy 7 nowych projektów. Spółka planuje również kontynuować współpracę z instytucjami finansowymi na rynku PRS, zapewniając tym samym dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń deweloperskich w optymalny sposób. Większość inwestycji realizowana będzie na terenie województwa pomorskiego, gdzie Dekpol Deweloper utrzymuje wiodącą pozycję na rynku. Na posiadanym banku ziemi Spółka może wprowadzić do oferty około 5 tys. lokali liczących około 220 tys. m<sup>2</sup> PUM.

Grupa w dniu 13 kwietnia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) przekazała informację dotyczącą działalności w segmencie deweloperskim w I kwartale 2022 roku

- liczba sprzedanych lokali: 70 lokali wobec 79 lokali sprzedanych w I kwartale 2021 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),

- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 73 lokale wobec 148 lokali rozpoznanych w I kwartale 2021 roku.

Na dzień 31 marca 2022 roku 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,





Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

- Osiedle Kociewskie etap I – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 121, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa,
- Osiedle Kociewskie etap II – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa.

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

Jednym z priorytetów na rok 2022 dla całej Grupy Kapitałowej Dekpol, w tym również Dekpol Deweloper i spółek należących do Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper, jest podjęcie praktycznych działań uwzględniających w szerszym stopniu niż dotychczas aspektu ESG (Environmental, Social, Governance) w działalności Grupy. Grupa upatruje w tym szanse na poprawę efektywności działania poszczególnych jednostek, obniżenie zużycia zasobów naturalnych/wywierania negatywnego wpływu na otoczenie i zwiększenie zaangażowania po stronie pracowników. Grupa Kapitałowa Dekpol podjęła decyzję o stworzeniu STRATEGII ESG do końca 2022 roku. Do tego celu został powołany w 1 kwartale 2022 zespół projektowy i wybrany profesjonalny doradca zewnętrzny. Stworzenie STRATEGII ESG ma na celu skodyfikowanie, ujednoczenie w obrębie Grupy Dekpol, w tym Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper oraz zaplanowanie dalszych działań i inicjatyw w tym, tak ważnym, obszarze.

#### **Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

W 2021 roku Grupa ani Spółka nie prowadziły działalności w zakresie badań i rozwoju.

### **REALIZACJA STRATEGII SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER W 2021 ROKU**

Segment deweloperski Grupy Kapitałowej Dekpol funkcjonuje w ramach do tego powołanej Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Dzięki temu działalność deweloperska jest wyodrębniona od pozostałych obszarów funkcjonowania Grupy, co w konsekwencji ogranicza ryzyka biznesowe i prawne, przy jednoczesnym zwiększeniu niezależności organizacyjnej i finansowej Dekpol Deweloper w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol.

Posiadany i stale rozbudowywany bank ziemi obejmujący grunty m.in w województwie pomorskim oraz we Wrocławiu i w Warszawie pozwala na zwiększanie ilości oferowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich w kolejnych okresach.

Biorąc pod uwagę harmonogram przekazania lokali w 2021 roku, posiadane pozwolenia na budowę kolejnych inwestycji oraz - w odniesieniu do sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowymi - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne, w styczniu 2021 roku przyjęto cele sprzedażowe na 2021 rok (raport bieżący 2/2021 z 15 stycznia 2021 roku publikowany przez Dekpol S.A.), zgodnie z którymi zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim było osiągnięcie sprzedaży na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych na poziomie 350 lokali oraz sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym Grupy na poziomie 300 lokali. Wielkość



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

przychodu do rozpoznania w wyniku finansowym określono na poziomie 210 mln zł, na co składać się miała sprzedaż 300 lokali oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu.

W dniu 23 listopada 2021 roku dokonano aktualizacji celów sprzedażowych na 2021 rok (raport bieżący 51/2021 z 23 listopada 2021 roku) zwiększając je do 480 lokali. Wszystkie zakładane przez Grupę cele zostały osiągnięte. Udział w sprzedaży projektów o wyższym standardzie i lokali premium wyniósł 52%. Średnia wartość lokalu wzrosła w ujęciu roku/roku o ponad 20%. Ostatecznie Grupa w segmencie deweloperskim w 2021 roku sprzedała 490 lokali wobec 148 lokali sprzedanych w 2020 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych). Liczba lokali rozpoznanych w wyniku finansowym Grupy wyniosła 406 lokali wobec 622 lokali rozpoznanych w 2020 roku. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa oferowała do sprzedaży łącznie 657 lokali. Wartość lokali sprzedanych w 2021 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wyniosła 261 mln zł, natomiast wartość sprzedaży, która została rozpoznana w wyniku finansowym Grupy w 2021 roku to 253,86 mln zł.

## **PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁANOŚCI W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM**

Zgodnie z przyjętymi w lutym bieżącego roku celami sprzedażowymi na rok 2022, zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim 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 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.

Spółka w roku 2022 będzie chciała dalej zwiększać udział w ogólnej sprzedaży projektów o podwyższonym standardzie i projektów premium. Ponadto poprzez ciągłe rozbudowywanie banku ziemi o kolejne grunty w lokalizacjach takich jak Puck, Starogard Gdański, Mierzeja Wiślana, Warszawa i Wrocław Spółka będzie chciała pozyskać nowe rynki i nowych klientów dla oferowanych przez Spółkę produktów.

Spodziewane w 2022 roku kolejne podwyżki stóp procentowych, w ocenie spółki mogą mieć wpływ na zmniejszenie popytu na lokale mieszkalne. Jednak dzięki zdywersyfikowanej ofercie spółki, a przede wszystkim zwiększaniu w ogólnej sprzedaży udziału segmentu o podwyższonym standardzie i premium spółka nie powinna doświadczyć zbyt mocno negatywnych skutków ograniczenia popytu, które spodziewane jest przede wszystkim w segmencie popularnym.



## **CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ**

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

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

- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- 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 wewnętrznych które pojawiły się w trakcie 2021 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione na stronach 14 - 21 niniejszego sprawozdania.

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 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.



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

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 sprzed rozpoczęcia 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.

## **CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ**

Z punktu widzenia przyszłości działania Emitenta i Grupy Kapitałowej głównymi czynnikami ryzyka związanymi z jego funkcjonowaniem są następujące ryzyka:

### **Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej**

#### **Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych**

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią jak i wzrostem stóp procentowych, banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej. W szczególności zauważalną tendencją na rynku kredytów hipotecznych jest czasowe wykluczenie przy ocenie zdolności kredytowej przychodów z niektórych rodzajów działalności gospodarczej (branż), czy też znaczące ograniczenie przez banki dostępu albo wysokości kredytu w stosunku do osób zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych. Wspomnieć należy w tym zakresie również o wprowadzeniu przez wiele banków wymogu wniesienia wyższego niż dotychczas wkładu własnego (zmniejszeniu wskaźnika LTV), a także podwyższeniu marż i prowizji. Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Dekpol Deweloper. 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 mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### **Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym**

Większość inwestycji w prowadzonych w ramach działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Taka koncentracja powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym, w konsekwencji czego Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Emitenta w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym, w regionie. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Dekpol Deweloper. Przełożyc się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy w przyszłości. Dla zniwelowania tego ryzyka Grupa Dekpol Deweloper aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Spółki i jego Grupy. Spółki z Grupy Dekpol Deweloper posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław). Na realizację projektu we Wrocławiu, Spółka z Grupy podpisała umowę przedwstępną, o której mowa na stronie 15 niniejszego sprawozdania. Grupa Dekpol Deweloper koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla klientów prywatnych, jak również inwestorów instytucjonalnych.

### **Ryzyko spadku cen mieszkań**

Decyzje podejmowane przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów, na które Grupa Dekpol Deweloper nie ma wyłącznego wpływu. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jej potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper. Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper obecnie nie przewiduje obniżania cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, choć w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, będzie zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

### **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. Zgodnie z przyjętą strategią, Grupa Kapitałowa Dekpol



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Deweloper kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Neo Jasień (dawne Osiedle Zielone), Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie (dawne Nowe Rokitki), Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Spółki z Grupy Dekpol Deweloper muszą opłacić dany grunt zazwyczaj w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu. Zasadniczy wpływ na koszty związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w konsekwencji na wyniki finansowe Grupy Dekpol Deweloper mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:

- konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania) lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów;
- zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym;
- niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie;
- opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych przenoszących własność, wydawanej przez organy administracyjne.

#### **Ryzyko związane ze stosowaniem klauzul niedozwolonych w umowach zawieranych w ramach działalności deweloperskiej**

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper dokonuje sprzedaży lokali w dużej części na rzecz konsumentów. W relacjach z konsumentami Grupa Dekpol Deweloper posługuje się zwykle wypracowanymi wzorami umów. Istnieje ryzyko zarzutu wobec Grupy, że stosowane wzory zawierają niedozwolone postanowienia umowne, przez co zgodnie z art. 385(1)§1 Kodeksu Cywilnego rozumie się takie niezgodnione indywidualnie z konsumentem klauzule, które kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Dekpol Deweloper. Wyjaśnić należy, iż Grupa Dekpol Deweloper prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie były prowadzone w stosunku do spółek z Grupy Dekpol Deweloper żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.

#### **Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper**

##### **Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i aparthoteli**

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i aparthoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym (podmiotem nienależącym do



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.). W 2019 roku Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), KNF oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju rozpoczęły kampanię informacyjną, w której ostrzegano przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w pokoje w apartotelach i condotelach. Jakkolwiek Grupa Dekpol Deweloper zgadza się z tezami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów Grupy, a w konsekwencji może prowadzić do spadku zainteresowania tego rodzaju ofertą. Nie sposób wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kolejne kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowały będą brakiem zainteresowania lokalami w condotelach i apartotelach przez klientów lub, w skutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

### **Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną**

Wyniki uzyskiwane przez Grupę Dekpol Deweloper uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jej działalność. Ze względu na to, że Grupa prowadzi działalność na rynku polskim, kształtowanie się sytuacji gospodarczej i politycznej w Polsce ma istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe i realizację strategii. Niekorzystne zmiany, w tym w szczególności spadek tempa wzrostu gospodarczego, wysoka inflacja, wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych mogą doprowadzić do spadku popytu na oferowane przez Grupę Dekpol Deweloper lokale i tym samym spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Grupy.

### **Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego**

Odnośnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Grupę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Grupę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji. Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

### **Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego**

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper. Najważniejsze są dla niego zmiany dokonywane w następujących przepisach prawnych: - prawo budowlane, - prawo handlowe, - prawo podatkowe, - prawo pracy i ubezpieczeń społecznych, - prawo ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego. Wprowadzane zmiany prawne mogą potencjalnie rodzić ryzyko związane z problemami interpretacyjnymi, brakiem praktyki orzeczniczej, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi



przez sądy lub organy administracji publicznej. Należy również pamiętać, że obecnie interpretacja przepisów dokonywana jest nie tylko przez polskie sądy oraz organy administracji publicznej, ale również przez sądy Wspólnoty Europejskiej. Zmiany te mogą być przyczyną problemów wynikających bezpośrednio z braku jednolitej wykładni prawa. Ponieważ znajomość orzecznictwa wspólnotowego nie jest w Polsce powszechna, a sądy polskie nie zawsze je stosują, może dojść do sytuacji kiedy wyrok wydany w Polsce zostanie uchylony, jako niezgodny z prawem europejskim. Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, częste nowelizacje oraz występujące sprzeczności pomiędzy przepisami ustaw i aktów wykonawczych pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany przepisów mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Grupy. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Grupy Dekpol Deweloper. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Dekpol Deweloper na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

#### **Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego**

W związku z rodzajem prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper działalności, najważniejszymi aktami prawnymi są regulacje z zakresu prawa budowlanego oraz generalnego wykonawstwa realizowanych inwestycji. Podstawowe obowiązki jakie winny być spełnione i realizowane przez Grupę w trakcie realizacji inwestycji, a także przed jej rozpoczęciem i po jej zakończeniu, określone są przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane. Ponadto przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Grupy Dekpol Deweloper w charakterze inwestora. Zostały one ujęte w tytule XVI Kodeksu Cywilnego, w którym to określono formę i zakres umowy, zakres robót, gwarancję zapłaty i jej wysokość, informowanie o przeszkodach i szkodach na terenie budowy, formę odbioru częściowego, a także ryzyko zniszczenia obiektu. Nienależyty sposób realizacji obowiązków wiąże się z ryzykiem zaistnienia opóźnienia przeprowadzenia danego przedsięwzięcia, jego wstrzymania, bądź niewykonania, a także może mieć negatywny wpływ na uzyskiwany przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper wynik finansowy oraz działalność czy też sytuację organizacyjną. Natomiast według posiadanej wiedzy, umowy o roboty budowlane, których stroną były lub są spółki z Grupy Dekpol Deweloper, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

#### **Ryzyka związane z sytuacją finansową**

Ryzyko stopy procentowej Grupa Dekpol Deweloper finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Grupy związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża





ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy.

### **Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami**

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy Dekpol Deweloper, ponieważ wobec nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań, w tym płatności odsetek, obligatariusze mają podstawy do egzekwowania ich wcześniejszego wykupu, co może znacząco uszczuplić aktywa bieżące Grupy. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Grupa na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie identyfikuje realnych ryzyk związanych z wyemitowanymi obligacjami. Mając jednak na uwadze wszystkie ryzyka związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, Grupa nie wyklucza, że w przyszłości mogą pojawiać się problemy w zakresie terminowych spłat zobowiązań obligacyjnych.

### **Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalności**

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper finansuje swoją działalność również z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się spółek z Grupy Dekpol Deweloper ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju.

### **Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji**

W zawartych przez podmioty z Grupy Dekpol Deweloper umowach kredytowych, jak również w warunkach emisji obligacji, przewidziane są obowiązki utrzymania określonych wskaźników finansowych. Skutkiem emisji obligacji może być naruszenie tych wskaźników, co w konsekwencji może prowadzić do wypowiedzenia umów kredytowych przez banki lub wcześniejszego wykupu wyemitowanych wcześniej obligacji przez obligatariuszy. Ponadto, niektóre umowy kredytowe podmiotów z Grupy zawierają postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. cross-default), co oznacza, że naruszenie jednej umowy kredytu powoduje automatycznie naruszenie pozostałych umów kredytu zawartej z tym samym bankiem. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie postanowień w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału. Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz



znaczące pogorszenie płynności finansowej podmiotów z Grupy Dekpol Deweloper Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z nieruchomości obciążonych hipoteką. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości lub inne aktywa należące do Grupy mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. W celu zapobieżenia wystąpieniu wskazanych okoliczności dokonywana jest bieżąca ocena stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

## **Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej wyższego rzędu i jej otoczeniem**

### **Ryzyko związane z procesem budowlanym**

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Grupę Dekpol S.A. usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu (wzrostu kosztów zakupu materiałów, wzrost kosztów zatrudnienia),
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi,
- rosnące w stosunku do założeń ceny materiałów budowlanych, mediów oraz kosztów pracy,
- braki w zakresie materiałów budowlanych i zespołów ludzkich niezbędnych do realizacji pozyskanych projektów. Powyższe może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu, powodując wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji zwiększa prawdopodobieństwo obniżenia wyniku Grupy Dekpol S.A. oraz zakłócenia równowagi finansowej. Zmiany projektowe są częstym zjawiskiem procesu budowlanego, niemniej jednak zmiany te często podlegają dodatkowym wycenom. Kadra przesuwając te ryzyka w stronę inwestora (zleceniodawcy) informując o zagrożeniach terminowych jak i finansowych. Zmiany te inicjowane są przede wszystkim przez stronę inwestorską. Natomiast zmiana kosztów w trakcie realizacji dotyczy głównie inwestycji długoterminowych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania główny udział w portfelu zamówień zewnętrznych nadal stanowią inwestycje krótkoterminowe. W przypadku inwestycji



długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla Grupy Dekpol Deweloper, wzrost kosztów odbija się też we wzroście sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów. Ponadto, oferty, które Grupa sporządza są aktualizowane, gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Grupa podejmuje próby rozmów z inwestorami w kwestii partycypowania wzrostu kosztów. Rozmowy takie przynoszą często skutek pozytywny dla wyniku budowy. Błędy dokonane w zarządzaniu procesem budowlanym wiążą się głównie z wejściem w nowe segmenty rynku budowlanego jak i z wejściem w nowe lokalizacje. Ryzyko to jest minimalizowane wraz ze wzrostem doświadczenia kadry, odpowiedniego ułożenia harmonogramu budowy jak i ujednoczenia procesów realizacji budów pod względem zarządzania jak i pod względem technicznym. Natomiast błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi głównie wynikają z wadliwie zaprojektowanych i przyjętych rozwiązań przez projektantów. Aby rekompensować poniesione koszty Grupa uruchamia instrumenty zgodne z zapisami umownymi ukierunkowanymi do autorów projektu jak i dostawców.

#### **Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi**

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Grupa Dekpol jest szczególnie uzależniona od czynników atmosferycznych. Mają one wpływ nie tylko na realizację projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Przychody z tej działalności są tradycyjnie największe w okresach letnich, zaś zwyczajowo zmniejszają się w okresach zimowych, w szczególności w I kwartale danego roku. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Grupa, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Grupa stara się planować harmonogramy realizacji tak, aby w okresach zimowych zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz wykonywać zadania możliwe do realizacji w ujemnych temperaturach. Pomimo podejmowania działań, mających na celu spłaszczenie struktury przychodów, należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartałach roku.

#### **Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów**

W przypadku prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności, ze względu na długość całego procesu budowlanego, znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Zagrożenie to wzrosło w związku z konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Ich ograniczenie wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu budowlanego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, czy to energii elektrycznej, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Istnieje też ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy oraz jej perspektywę rozwoju. Dlatego też prowadzone są działania mające na celu minimalizację tego typu ryzyka poprzez umożliwienie generalnemu wykonawcy inwestycji deweloperskich wcześniejsze sfinansowanie zakupu deficytowych materiałów.



Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Grupy.

### **Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów**

Realizacja umów Grupy Kapitałowej Dekpol oparta jest na uprzednim ich kosztorysowaniu. Istnieje ryzyko pominięcia przy tych czynnościach niektórych robót ich niepełnego lub niewłaściwego rozpoznania, a wobec ryczałtowego charakteru wynagrodzeń za roboty – konieczności poniesienia ich kosztów przez samą Grupę, zaś w rezultacie - poniesienia straty na realizacji inwestycji. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Wyjaśnić należy, że Grupa Dekpol dokłada należytej staranności w przygotowywaniu ofert oraz zatrudnia wykwalifikowanych i doświadczonych kosztorysantów, zaś w trakcie realizacji inwestycji weryfikuje koszty ponoszone w stosunku zakładanych.

### **Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami**

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka dla Grupy Dekpol. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Grupa nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycji. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Ponadto przeciągające się w czasie usuwanie wad i usterek może doprowadzić do niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Grupy, ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub płatności kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość inwestycji. W związku z powyższym Grupa Dekpol stosuje różne sposoby zabezpieczania się przed tego typu ryzykiem. Przede wszystkim przy realizacji inwestycji stosowane są wypracowane procedury minimalizujące opóźnienia. Zawierane są umowy ze stałymi i sprawdzonymi dostawcami oraz podwykonawcami, którzy zapewniają Grupie wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczone płatności. Ważne są tu również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności Grupy Dekpol takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

### **Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców**

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiązuje się (lub nieterminowo wywiązuje się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy Kapitałowej Dekpol, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. Grupa Kapitałowa Dekpol stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy



z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Grupa na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

### **Ryzyko wypadków na terenie budowy**

Grupa Dekpol, jako prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa, w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialna za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawnionego działania, zaniechania ze strony Grupy. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ścisłe przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac.

### **Ryzyko związane z podwykonawcami**

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Grupa Emitenta w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od zamawiających (inwestorów) ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Grupę umowy z zamawiającym i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Grupy oraz narazić ją na utratę renomy rzetelnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Grupy. Grupa stara się ograniczać to ryzyko poprzez zwiększanie zasobów wykonawczych, odpowiedni dobór podwykonawców oraz podjęcie działań służących budowaniu bazy rzetelnych, sprawdzonych i regularnie współpracujących podwykonawców, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Dodatkowo, Grupa konstruuje umowy z podwykonawcami określa warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty, mitygując to ryzyko na podwykonawcę czy dostawcę. Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może także skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Grupy. Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku, gdy Grupa korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko kontraktowe przewidziane w niektórych z umów. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 6471 Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą (wykonawcy) oraz inwestora za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Grupa mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od zamawiających.



## **Ryzyko walutowe**

Grupa Kapitałowa Dekpol prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski, jednak rosnąca część umów segmentu GW zawierana jest w walucie (EUR). W tym zakresie oraz w zakresie działalności eksportowej, Grupa narażona jest więc na ryzyko wahań kursowych. Umocnienie kursu polskiej waluty względem walut państw, do których eksportowane są produkty Grupy, będzie prowadzić do zmniejszenia wpływów ze sprzedaży, co z kolei będzie miało negatywne przełożenie na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie kontraktów typu forward.

## **Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami**

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy Kapitałowej Dekpol, ponieważ wobec nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań, w tym płatności odsetek, obligatariusze mają podstawy do egzekwowania ich wcześniejszego wykupu, co może znacząco uszczuplić aktywa bieżące Grupy. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Grupa na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie identyfikuje realnych ryzyk związanych z wyemitowanymi obligacjami. Mając jednak na uwadze wszystkie ryzyka związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, Grupa nie wyklucza, że w przyszłości mogą pojawiać się problemy w zakresie terminowych spłat zobowiązań obligacyjnych.

## **Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalnością**

Grupa Kapitałowa Dekpol finansuje swoją działalność również z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się spółek z Grupy Dekpol ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju. Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji W zawartych przez podmioty z Grupy umowach kredytowych, jak również w warunkach emisji obligacji, przewidziane są obowiązki utrzymania określonych wskaźników finansowych. Skutkiem emisji obligacji może być naruszenie tych wskaźników, co w konsekwencji może prowadzić do wypowiedzenia umów kredytowych przez banki lub wcześniejszego wykupu wyemitowanych wcześniej obligacji przez obligatariuszy. Ponadto, niektóre umowy kredytowe podmiotów z Grupy zawierają postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. cross- default), co oznacza, że naruszenie jednej umowy kredytu powoduje automatycznie naruszenie pozostałych umów kredytu zawartej z tym samym bankiem. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie postanowień w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby



to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału. Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol. Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucją z nieruchomości obciążonych hipoteką. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości lub inne aktywa należące do Grupy mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. W celu zapobieżenia wystąpieniu wskazanych okoliczności Emitent dokonuje bieżącej oceny stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

### **Ryzyko związane ze zobowiązaniami przeterminowanymi**

Główną grupą wierzycieli są podwykonawcy świadczonych przez Grupę Kapitałową Dekpol usług w zakresie generalnego wykonawstwa. Większość zobowiązań spłacanych po terminie wymagalności powstaje na skutek niedostarczenia kompletu dokumentacji przez kontrahenta. Zgodnie z procedurami wewnętrznymi obowiązującym w Grupie możliwość dokonania płatności za wymagalne i bezsporne faktury następuje po dostarczeniu kompletu dokumentów do protokołu zgodnie z zapisami umownymi. Niezwłocznie po zauważeniu braków kontrahenci są informowani o zaistniałej sytuacji i obligowani do uzupełnienia braków formalnych, przez co termin zapłaty jest uzależniony od spełnienia powyższego. W saldzie zobowiązań przeterminowanych nie występuje duża koncentracja na jednego podwykonawcę. Występowanie zobowiązań przeterminowanych może wpływać na pogorszenie relacji z podmiotami wykonującymi prace dla Grupy, a w skrajnym przypadku do zaprzestania przez nie świadczenia usług na rzecz Grupy oraz wejście na drogę sądową. Takie postępowanie mogłoby prowadzić do opóźnień w realizacjach kontraktów budowlanych realizowanych przez Grupę. Występowanie wysokich sald zobowiązań przeterminowanych może utrudniać też nawiązanie współpracy z nowymi kontrahentami. Należy jednak mieć na uwadze, że notowany poziom zobowiązań przeterminowanych nie odstaje od średniej w sektorze generalnego wykonawstwa.



Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER  
za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 (dane w tys. zł)

## 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:	<a href="http://www.dekpol.pl/">http://www.dekpol.pl/</a>
Adres poczty elektronicznej:	dekpol@dekpol.pl

Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu

Pinczyn, 31.05.2022 roku