



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY
KAPITAŁOWEJ DEKPOL
DEVELOPER**

za rok 2022



SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O DEKPOL DEWELOPER	6
2.	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	7
	Podstawowe informacje o grupie kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	7
	Struktura Grupy Kapitałowej	8
	Jednostki podlegające konsolidacji	10
	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	10
	Kontynuacja działalności	12
3.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY DEKPOL DEWELOPER	12
	Rynki zbytu	14
	Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej spółki i Grupy Dekpol Deweloper w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz po dniu bilansowym	14
	Pożyczki i kredyty oraz obligacje	20
	Umowy Kredytowe	24
	Poręczenia i gwarancje	24
	Instrumenty finansowe	24
	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	25
	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	25
	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	25
4.	WYNIKI EKONOMICZNO FINANSOWE SPÓŁKI DEKPOL DEWELOPER	25
	Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego	25
	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki Dekpol Deweloper	26
	Analiza sytuacji finansowej	26
	Analiza sytuacji majątkowej	27
	Analiza przepływów pieniężnych	29
	Prognoza wyników finansowych	30
4.2	Polityka dywidendowa	30
4.3	Udziały własne	30
4.4	Emisje papierów wartościowych	31
4.5	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	31
5.	WYNIKI EKONOMICZNO – FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER	31
5.1	Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	31
5.2	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	32
	Analiza sytuacji finansowej	32
	Analiza sytuacji majątkowej	33
	Analiza przepływów pieniężnych	34
	Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe	36



6.	PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER	38
	Strategia i kierunki rozwoju	38
	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	38
	Realizacja strategii spółki i grupy kapitałowej Dekpol Deweloper w 2022 roku	38
	Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym	39
	Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju spółki i Grupy Kapitałowej	40
7.	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ	42
7.1	Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej	42
7.2	Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper	44
7.3	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej wyższego rzędu i jej otoczeniem	48
8.	INNE INFORMACJE	48
	Przeciętne zatrudnienie	48
	DANE KONTAKTOWE	49



WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	188 051	248 046	40 111	54 188
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 625	31 782	5 892	6 943
III. Zysk (strata) brutto	27 096	29 501	5 779	6 445
IV. Zysk (strata) netto	19 945	24 740	4 254	5 405
V. Zysk (strata) na jedną akcję/udziały zwykłą (w zł / EUR)	7,39	9,16	1,58	2,00
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 066	43 664	2 360	9 539
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 788)	630	(2 728)	138
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 464)	22 158	(1 379)	4 841
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(8 855)	66 452	(1 889)	14 517
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	626 504	418 202	133 586	90 925
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	395 932	207 606	84 422	45 138
XII. Zobowiązania długoterminowe	105 990	73 344	22 600	15 946
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	289 942	134 262	61 823	29 191
XIV. Kapitał własny	230 571	210 596	49 163	45 788
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 786	29 353
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)	85	78	18	17

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	24 115	19 517	5 144	4 264
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(37)	(445)	(8)	(97)
III. Zysk (strata) brutto	4 350	14 830	928	3 240
IV. Zysk (strata) netto	4 176	14 887	891	3 252
V. Zysk (strata) na jedną akcję/udziały zwykłą (w zł / EUR)	1,55	5,51	0,33	1,20
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 357	(9 523)	1 569	(2 080)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(698)	25 509	(149)	5 573
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 790	(16 203)	3 155	(3 540)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	20 781	(217)	4 433	(47)
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	333 245	243 955	71 056	53 041
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	157 106	71 894	33 499	15 631
XII. Zobowiązania długoterminowe	118 702	44 673	25 310	9 713
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	38 404	27 221	8 189	5 918
XIV. Kapitał własny	176 139	172 060	37 557	37 409
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 786	29 353
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	64	14	14

Powyższe dane finansowe za rok 2022 i analogiczny okres 2021 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2022 roku – 4, 6899 złotych / EUR
- 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 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 2022 roku – 4, 6883 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku – 4,5775 złotych / EUR.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O DEKPOL DEVELOPER

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 Sp. z o.o. (dalej też: 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).

Firma: Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;

Adres siedziby: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn.

Sąd Rejestrowy: 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.

1.2 Działalność Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Działalność operacyjna Spółki Dekpol Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej - budowie, wykończeniu i sprzedaży 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 wykończeniowych	PKD – 43.3

Nazwa	PKD
Działalność firm centralnych (Head 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

1.3 Oddziały

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

1.4 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.

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Podstawowe informacje o grupie kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

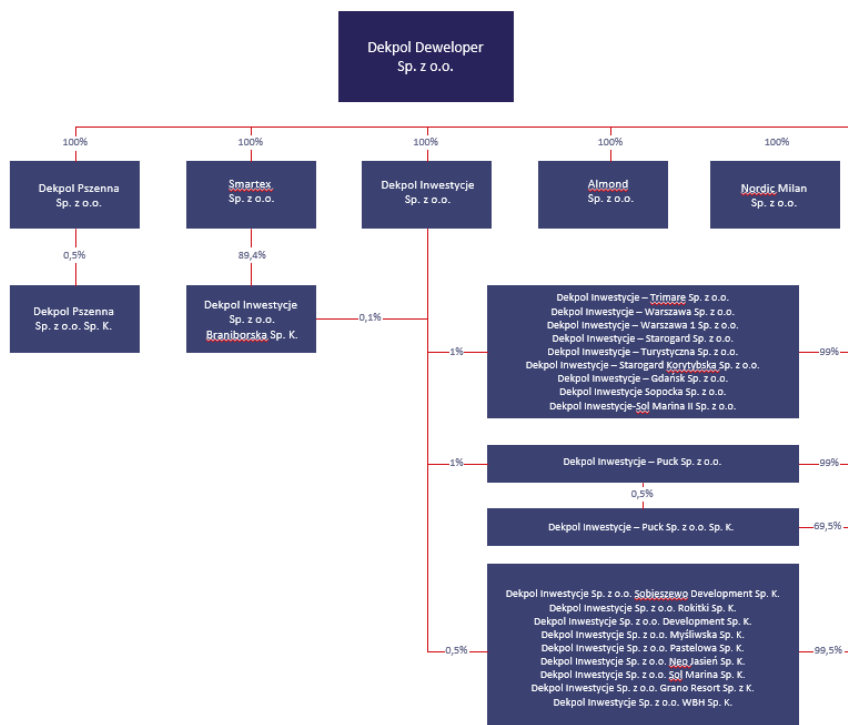
Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. i jest spółką bezpośrednio zależną od Dekpol S.A. Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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.

Struktura Grupy Kapitałowej

Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku:



Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania 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;
- 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. Prądyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.- spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach inwestycji w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Dekpol; lokale docelowo będą wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol;
- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o. o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim (spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 marca 2022 roku, przed zmianą nazwy, zarejestrowaną 13 września 2022 roku: Dekpol Granaria Sp. z o.o.);
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej (spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 maja 2022 roku).
- 21) Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślince (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku);
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku).

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 (w przypadku spółek komandytowych – udziału w zyskach i stratach) wymienionych w pkt 13) – 17) i 19) - 22), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k wskazanej w pkt 5 w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej przy 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 (w przypadku spółek komandytowych – udziału w zyskach i stratach) wskazanych w pkt 13) – 17) i 19) – 22) 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.
- 5) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada również udziały 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 podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

W dniu 17 lutego 2022 roku odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników spółek: Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties sp. z o.o. (łącznie jako Spółki

Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 r. planu połączenia spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Dekpol Royalties Sp. z o.o. była to spółka powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy Dekpol. Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. był to podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek Almond Sp. z o.o. i Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz innych praw majątkowych. Dekpol 1 Sp. z o.o. był komplementariuszem spółki Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. (100% udziałów spółki posiadał Dekpol S.A.). W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. został podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostały przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostały przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W efekcie powyższego właścicielem udziałów spółki Almond Sp. z o.o. został Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku.

W dniu 17 lutego 2022 roku) zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wyraziło zgodę na zbycie udziałów przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu dobrowolnego umorzenia udziałów, w wyniku czego zawarta została w tym dniu umowa nabycia przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A. 1.278.715 udziałów Dekpol Deweloper Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, reprezentujących 47,4% kapitału zakładowego spółki, w celu ich umorzenia. Udziały zostały nabyte za wynagrodzeniem równym wartości nominalnej udziałów. Własność udziałów została przeniesiona z chwilą zawarcia umowy. W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie umorzenia wszystkich ww. udziałów i wskutek powyższego jednoczesnego obniżenia kapitału zakładowego spółki. W dniu 7 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym opublikowane zostało ogłoszenie o podjęciu uchwały w przedmiocie obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., w którym wezwano wierzycieli Spółki do zgłaszania roszczeń w terminie 3 miesięcy licząc od dnia publikacji. W dniu 7 czerwca 2022 roku upłynął okres postępowania konwokacyjnego. Obniżenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku umorzenia ww. udziałów zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku jednocześnie z wyżej wskazanym połączeniem.

W dniu 25 marca 2022 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Granaria Sp. z o.o. powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim. W dniu 13 września 2022 roku zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym zmianę nazwy tej spółki na Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o.

W marcu 2022 roku, w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych, zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki celowej Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Spółka posłuży do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol Deweloper inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, obejmującej ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję, zgodnie z zawartymi umowami przedwstępnymi. Docelowo Grupa przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

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

W dniu 6 października 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (99% udziałów) i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (1%) zawiązały Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. Dotychczas spółka nie została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 2 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego spółki celowe: Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. powołane do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie aglomeracji trójmiejskiej. Spółki zostały zawiązane 30 grudnia 2022 roku.

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.

3. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY DEKPOL DEVELOPER

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

W 2022 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 lokali o wyższym prestiżu i standardzie adresowanych do bardziej wymagających klientów wynosił 51,8% (w stosunku do ilości sprzedanych lokali udział ten wynosi 33%). Średnia wartość lokalu wzrosła w ujęciu roku/roku o około 10%. W wyniku finansowym 2022 roku Grupa Dekpol z działalności segmentu deweloperskiego

rozpoznała w przychodach 380 lokali oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem na budowie) z umowy z podmiotem instytucjonalnym. W roku 2021 w przychodach segmentu deweloperskiego rozpoznanych zostało 406 lokali. W rezultacie przychody segmentu w 2022 roku wyniosły ponad 140 mln zł, co przy 19% marży operacyjnej przełożyło się na 26,7 mln zł zysku operacyjnego, wobec 34,5 mln zł rok wcześniej. Na rozpoznane w 2022 roku przychody wpływ miały głównie oddane do użytkowania realizacje takie jak: inwestycja o podwyższonym standardzie Baltic Porto oraz popularne osiedla mieszkaniowe Osiedle Kociewskie etap II, Osiedle Pastelowe etap IIa i Neo Jasień etap I. Z kolei kontraktacja w roku 2022 (w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych) wyniosła 341 lokali w porównaniu do 490 lokali w roku 2021 i dotyczyła przede wszystkim II etapu prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina oraz części condohotelowej tego projektu realizowanej pod nazwą Grano Marina Hotel, trzech inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej, ponadto Osiedla Neo Jasień etap I, Osiedla Pastelowego etap IIa, Osiedla Kociewskiego etap II oraz inwestycji Trimare etap I w Sztutowie. Wyniki sprzedażowe (podpisane umowy przedwstępne, deweloperskie oraz rezerwacyjne) osiągnięte w 2022 roku były niższe niż zakładano w planach z początku 2022 roku.

W roku 2022 prowadzono 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 40, zlokalizowanych 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 IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe, etap IIb- 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku
- Neo Jasień etap I - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,



- Neo Jasień etap II- 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, 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 Rokitkach koło Tczewa.
- Osiedle Kociewskie etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa.

Ponadto Spółka wskazuje, że w IV kwartale 2022 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie inwestycji Neo Jasień Etap I, Osiedle Pastelowe etap IIa, Baltic Line, Baltic Porto oraz Osiedle Kociewskie etap II pierwszy budynek.

W 2022 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wchodzących w skład inwestycji Osiedle Kociewskie etap I w Rokitkach koło Tczewa, inwestycji Neo Jasień Etap I, Osiedle Pastelowe etap IIa, Baltic Line, Baltic Porto oraz pierwszego budynku wchodzącego w skład inwestycji Osiedle Kociewskie etap II.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w sprzedaży pozostawało 667 lokali.

Rynki zbytu

Sprzedaż Grupy Dekpol Deweloper w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku dotyczy tylko i wyłącznie rynku polskiego i w najbliższej przyszłości nie należy spodziewać się zmiany tej struktury.

Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej spółki i Grupy Dekpol Deweloper w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz po dniu bilansowym

Zakup nieruchomości gruntowej we Wrocławiu

W dniu 10 stycznia 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,22 ha we Wrocławiu. 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.

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

W dniu 12 stycznia 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska, 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. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania szacuje się, iż III etap inwestycji "Osiedle Pastelowe" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w IV kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

Rezygnacja Członka Zarządu

W dniu 17 stycznia 2022 roku 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 Dekpol Inwestycje - Starogard Sp. z o.o. (Kupujący) zakończyła zawieranie z podmiotem zewnętrznym nienależącym do Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający), ponad 100 przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych, realizowanych przez Sprzedającego w ramach inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku. Umowy przedwstępne zostały zawarte w ramach projektu mającego na celu wprowadzenie inwestycji do oferty sprzedażowej w ramach segmentu deweloperskiego Grupy Dewelopera. Na podstawie umów przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia, pod warunkiem uprzedniego spełnienia się, lub zrzeczenia się spełnienia, standardowych warunków zawieszających, w terminie nie późniejszym niż 12 miesięcy od dnia otrzymania pozwolenia na użytkowanie i nie późniejszym niż 31 sierpnia 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. m², za sumaryczną cenę sprzedaży netto stanowiącą równowartość ok. 38% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2022, płatne etapowo w okresie do połowy 2024 roku.

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

W dniu 4 kwietnia 2022 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała ostateczną decyzję pozwolenia na budowę budynku usługowego - Kapitanat wraz z niezbędną infrastrukturą wydaną przez Starostę Gdańskiego w ramach projektu Sol Marina w miejscowości Wiślinka. Projektowany budynek będzie użytkowany jako biuro mariny i pozostanie własnością Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. Projekt zakłada wykonanie budynku piętrowego, składającego się z 7 kontenerów konstrukcji stalowej o powierzchni użytkowej wynoszącej 96,84m² oraz wysokości 6m. W budynku znajdować się będą pomieszczenia techniczne oraz węzeł sanitarny. Planowany termin zakończenia budowy Kapitanatu przypada na 4Q 2024 roku. Nakłady inwestycyjne na budowę Kapitanatu nie stanowią istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper.

Transakcje Opcji CAP

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

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 hałami garażowymi, instalacjami wewnętrznymi oraz inną niezbędną infrastrukturą, w Gdańsku przy ulicy Potęgowskiej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 98 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4 tys. m kw. oraz 118 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 40 mln zł netto. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania szacuje się, iż II etap inwestycji Neo Jasień zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w III kwartale 2024 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

Zakup nieruchomości gruntowej w Gdańsku Sobieszewie

W dniu 8 lipca 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o. o. Sobieszewo Development Sp.k. zawarła warunkową umowę nabycia niezabudowanej działki gruntu o pow. 1496 m² zlokalizowanej w Gdańsku w dzielnicy Sobieszewo. Warunkiem zawieszającym umowy było wykonanie przez Gminę Miasta Gdańska prawa pierwokupu. W związku z nieskorzystaniem z prawa pierwokupu, w dniu 6 października 2022 roku spółka zawarła ostateczną umowę nabycia gruntu. Cena zakupu nieruchomości gruntowej nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. Nabycie gruntu miało na celu realizację w przyszłości w tej lokalizacji projektu deweloperskiego.

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

W dniu 29 listopada 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. K. otrzymała, wydane przez Starostwo Powiatowe w Tczewie, pozwolenie na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będą 94 lokale o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4,2 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 28 mln zł. III etap inwestycji "Osiedle Kociewskie" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w II kwartale 2026 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Projekt będzie realizowany przez ww. spółkę, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych oraz zewnętrznych.

Otrzymanie pozwolenia na budowę IV etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Kociewskie"

W dniu 16 grudnia 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. K. otrzymała, wydane przez Starostwo Powiatowe w Tczewie, pozwolenie na budowę IV 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 141 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 6,4 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 40 mln zł. IV etap inwestycji "Osiedle Kociewskie" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w II kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Projekt będzie realizowany przez ww. spółkę, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych oraz zewnętrznych.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 13 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański, wraz z dokumentacją projektową. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do lipca 2025 roku, przy czym strony dopuszczają nabycie częściowe nieruchomości przed ww. terminem. Sprzedający udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane oraz na przeniesienie na rzecz Kupującego posiadanych decyzji i pozwoleń. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniesie ok. 28% kapitałów własnych Dekpol Deweloper na koniec roku 2022 roku. Postanowienia Umowy Przedwstępnej, w tym w zakresie prawa odstąpienia od umowy, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach. Nabywana Nieruchomość sąsiaduje z posiadaną przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper nieruchomością gruntową, na której realizowana jest inwestycja deweloperska Sol Marina (etap I-III). Celem nabycia Nieruchomości jest realizacja kolejnych etapów ww. inwestycji.

Zakup nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 30 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje- Sopocka Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,4752 ha w Sopocie z przeznaczeniem do banku ziemi. Cena zakupu nieruchomości nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Sobieszewo

W dniu 03 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. (Kupujący) zawarł z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni około 3 ha położonej w Gminie Miasta Gdańsk, obręb ewidencyjny Sobieszewo. Wcześniej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. planował kupić powyższą nieruchomość, na którą zgodnie z umową przedwstępną wpłacił zaliczki w łącznej kwocie stanowiącej 5% kapitałów własnych Dekpol Deweloper na koniec roku 2022 roku. Z uwagi na zmianę planów Grupy Deweloper, w dniu 03 marca 2023 spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol

Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. dokonały rozliczenia pomiędzy sobą wpłaconej zaliczki do Sprzedającego zgodnie z Umową Potrącenia.

Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2023 roku

Wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I kwartale 2023 roku (okres po dniu bilansowym):

- liczba sprzedanych lokali: 93 lokale wobec 70 lokali sprzedanych w I kwartale 2022 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),

- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 108 lokali wobec 73 lokali rozpoznanych w I kwartale 2022 roku.

Na dzień 31 marca 2023 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 714 lokali.

W I kwartale 2023 roku Grupa prowadziła w głównej mierze 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,

- Sol Marina etap III – zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy 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 Iia – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,

- Osiedle Pastelowe etap Iib – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,

- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,

- Neo Jasień etap II – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,

- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,



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

W I kwartale 2023 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 86 lokali wchodzących w skład inwestycji „Osiedle Kociewskie etap II” w Rokitkach koło Tczewa; na dzień 31 marca 2023 roku ok. 64% lokali zostało sprzedane,

- 1 budynku apartamentowego składającego się z 20 lokali wchodzących w skład inwestycji „Baltic Line” w Gdańsku, na dzień 31 marca 2023 roku 65% lokali zostało sprzedane,

- 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 63 lokali wchodzących w skład inwestycji „Trimare etap I” w Sztutowie, na dzień 31 marca 2023 roku ok. 51% lokali zostało sprzedane.



Pożyczki i kredyty oraz obligacje

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe:						
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	01.08.2024
RAZEM obligacje długoterminowe		10 000	10 000	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
Razem obligacje krótkoterminowe		0	0	PLN	-	-

Kredyty i pożyczki (wartość nominalna):

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	2 352	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	3 724	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR6M+marża	22.06.2024
RAZEM długoterminowe		41 880	41 880	PLN	-	-
		6 076	6 076	EUR		
Krótkoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	7 664	7 664	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	10 936	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	10 000	8 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	7 000	3 400	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pozostałe			41	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		55 664	50 041	PLN	-	-

Wartość naliczonych odsetek od otrzymanych pożyczek na dzień 31.12.2022 wynosi 4.092 tys. PLN.



W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper zawarła nowe umowy, w ramach których zaciągnięto następujące kredyty:

Nazwa Spółki	Nazwa Banku/ nazwa kredytodawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie	Zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2022 r. (w tys.)	Waluta	Umowna data spłaty
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. K ¹	mBank S.A.	Kredyt obrotowy	39 063	PLN	WIBOR 1M+ marża banku	-	-	30.11.2022

¹Wg stanu na dzień publikacji umowa została zakończona na wniosek kredytobiorcy.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper zakończyła przed terminem obowiązywania na wniosek kredytobiorcy, poniższe umowy kredytowe:

Nazwa Spółki	Nazwa Banku/ nazwa kredytodawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie	Umowna data spłaty	Faktyczna data zakończenia umowy
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. K	mBank S.A.	Kredyt obrotowy	22 806	PLN	WIBOR 1M+ marża banku	31.08.2023	13.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. K	mBank S.A.	Kredyt obrotowy	39 063	PLN	WIBOR 1M+ marża banku	30.11.2023	13.12.2022

Zestawienie kredytów i pożyczek Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wg stanu na 31 grudnia 2022 roku zostało zaprezentowane powyżej.



W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper udzielały oraz zaciągały następujące pożyczki wewnątrzgrupowe:

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Limit pożyczki (w tys.)	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie w wartości nominalnej na dzień 31.12.2022 r. (w tys.)	Umowna data spłaty	Data spłaty/zakończenia umowy pożyczki
Dekpol Inwestycje- Warszawa Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	100	WIBOR 12M+marża	PLN	50	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Warszawa 1 Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	1 700	WIBOR 12M+marża	PLN	850	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Turystyczna Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	800	WIBOR 12M+marża	PLN	400	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp.k	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	600	WIBOR 12M+marża	PLN	600	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	4 000	WIBOR 12M+marża	PLN	3 500	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Korytybska Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	500	WIBOR 12M+marża	PLN	50	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	200	WIBOR 12M+marża	PLN	100	31.12.2024	
Almond Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	30 000	WIBOR 12M+marża	PLN	30 000	31.12.2024	
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k	Pożyczka	14 775	WIBOR 12M+marża	PLN	14 775	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Sp. z o.o.	Dekpol Pszenna sp. z o.o. sp.k	Pożyczka	10 000	WIBOR 12M+marża	PLN	7 000	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k	Pożyczka	9 500	WIBOR 12M+marża	PLN	9 500	31.12.2024	
Smartex Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k	Pożyczka	200	WIBOR 12M+marża	PLN	100	31.12.2024	
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Sol Marina sp.k	Pożyczka	8 500	WIBOR 12M+marża	PLN	8 500	31.12.2024	
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Development sp.k	Pożyczka	2 000	WIBOR 12M+marża	PLN	2 000	31.12.2024	



Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Limit pożyczki (w tys.)	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie w wartości nominalnej na dzień 31.12.2022 r. (w tys.)	Umowna data spłaty	Data spłaty/zakończenia umowy pożyczki
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Pszenna sp. z o.o. sp.k	Pożyczka	2 000	WIBOR 12M+marża	PLN	2 000	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Turystyczna sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k	Pożyczka	2 000	WIBOR 12M+marża	PLN	500	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Korytybska Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k	Pożyczka	500	WIBOR 12M+marża	PLN	200	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Warszawa 1 Sp. z o.o.	Dekpol Pszenna sp. z o.o. sp. k	Pożyczka	1 000	WIBOR 12M+marża	PLN	700	31.12.2024	
Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pastelowa sp.k	Pożyczka	5 800	WIBOR 12M+marża	PLN	5 300	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pastelowa sp.k	Pożyczka	1 700	WIBOR 12M+marża	PLN	1 700	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Sol Marina sp.k	Pożyczka	3 000	WIBOR 12M+marża	PLN	3 000	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp.k	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pastelowa sp.k	Pożyczka	500	WIBOR 12M+marża	PLN	200	31.12.2024	
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. Z o.o. Sobieszewo Development sp.k	Pożyczka	2 000	WIBOR 12M+marża	PLN	-	31.12.2023	15.12.2022

Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączne nominalne saldo udzielonych przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper pożyczek wewnątrzgrupowych wynosiło 146 031 tys. zł, w tym pożyczki udzielone przez Dekpol Deweloper w łącznej wysokości 73 966 tys. zł i pozostałe spółki w łącznej wysokości 72 065 tys. zł.

W 2022 roku spółkom z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper nie zostały wypowiedziane żadne umowy dotyczące kredytów lub pożyczek.

Umowy Kredytowe

Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z mBank S.A.

W dniu 6 kwietnia 2022 roku Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa sp.k. zawarła z mBank S.A. 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.

Następnie w dniu 13 grudnia 2022 roku umowa została zakończona na wniosek kredytobiorcy.

Poręczenia i gwarancje

W 2022 Spółka i jednostki od niej zależne otrzymywały i udzielały poręczenia w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

Wartość otrzymanych i udzielonych poręczeń w roku 2022 roku w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wyniosła 2,91 mln zł, z czego Dekpol Deweloper udzieliła poręczenia na kwotę 2,91 mln zł. Spółki z Grupy Kapitałowej Deweloper, nie otrzymywały w 2022 roku poręczeń od podmiotów niepowiązanych ani nie udzielały poręczeń za podmioty niepowiązane.

W roku 2022 spółka i jednostki od niej zależne nie otrzymywały oraz nie udzielały gwarancji w ramach Grupy Kapitałowej Deweloper.

W roku 2022 spółka i jednostki od niej zależne nie otrzymywały oraz nie udzielały gwarancji dla podmiotów niepowiązanych.

Aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych z Credendo-Guarantees&Speciality Risk Societe Anonyme

W dniu 8 sierpnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych z Credendo-Guarantees&Speciality Risk Societe Anonyme. Aneks zmienił wysokość dostępnego limitu gwarancyjnego z 20 mln zł na 46 mln zł. Umowa obowiązuje na czas nieokreślony, a korzystającym z dostępnego limitu wraz z Dekpol S.A. jest Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k, Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o..

Instrumenty finansowe

W 2022 roku spółka i Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper posiadały zasoby finansowe, w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. Spółka Dekpol Deweloper w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki, zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę nominalną 20 mln PLN. 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.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka jak również jednostki od niego zależne nie zawierały w 2022 roku transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

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

Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe

W 2022 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.

4. WYNIKI EKONOMICZNO FINANSOWE SPÓŁKI DEKPOL DEVELOPER

Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za 2022 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 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku.

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki Dekpol Developer

Analiza sytuacji finansowej

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

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	24 115	19 517
Koszt własny sprzedaży	19 806	14 448
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 309	5 069
Koszty sprzedaży	270	424
Koszty ogólnego zarządu	4 664	5 327
Pozostałe przychody operacyjne	670	335
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	81	97
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-37	-445
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	15 511	21 618
Koszty finansowe	11 124	6 343
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 350	14 830
Podatek dochodowy	174	-58
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	4 176	14 887
Zysk (strata) netto	4 176	14 887
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-120	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-120	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-23	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-97	0
Całkowite dochody	4 079	14 887

Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe	248 673	203 581	169 890
Rzeczowe aktywa trwałe	914	1 053	390
Nieruchomości inwestycyjne	13 017	0	31 558
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	5	11	0
Akcje i udziały	152 174	140 382	100 594
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	80 678	60 288	36 403
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 885	1 847	945
Aktywa obrotowe	84 572	40 374	45 003
Zapasy	5 319	7 461	22 175
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	54 240	31 729	21 426
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	3 049	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 965	1 184	1 402
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	84 572	40 374	45 003
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	333 245	243 955	214 893



Opis	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał własny	176 139	172 060	185 020
Kapitał podstawowy	135 005	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-97	0	0
Zyski zatrzymane:	34 283	30 107	43 067
Wynik roku bieżącego	4 176	14 887	27 847
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Zobowiązania	157 106	71 894	29 873
Zobowiązania długoterminowe	118 702	44 673	25 836
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 343	1 559	4 750
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	114 748	42 374	21 056
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	596	711	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	13	29	28
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13	29	28
Zobowiązania krótkoterminowe	38 404	27 221	4 038
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	219	97	121
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	22 014	9 026	0
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	210	337	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe i przychody przyszłych okresów	15 960	17 760	3 916
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	38 404	27 221	4 038

Opis	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	333 245	243 955	214 893

Analiza przepływów pieniężnych

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 350	14 830
Korekty:	3 007	-24 353
Amortyzacja	217	163
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-510	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	1 686
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-48
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-736	0
Koszty z tytułu odsetek	9 712	3 967
Przychody z odsetek	-7 179	-4 067
Przychody z dywidend	-7 442	-17 551
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	-4 015
Zmiana stanu zapasów	2 175	-1 888
Zmiana stanu należności	-7 011	-10 496
Zmiana stanu zobowiązań	13 566	12 006
Zmiana stanu rezerw	123	-4 111
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	7 357	-9 523
Zapłacony podatek dochodowy	1	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 358	-9 523
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-18
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	-255
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	566
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-10	-179
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	1
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-9 660	-57 641
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	13 949	51 684

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Otrzymane odsetki	10 588	552
Otrzymane dywidendy	6 942	30 800
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-698	25 509
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	9 665
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-325	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-25 622	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	65 231	31 040
Spłaty kredytów i pożyczek	-2 283	-26 240
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-290	-66
Odsetki zapłacone	-5 985	-2 755
Dywidendy wypłacone	0	-27 847
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	14 790	-16 203
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	20 781	-217
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 184	1 402
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	21 965	1 184
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	901	106

Prognoza wyników finansowych

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki na rok 2022.

4.2 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.

4.3 Udziały własne

W roku 2022 Spółka Dekpol Deweloper była stroną transakcji przejęcia innych spółek kapitałowych od Dekpol S.A. Szerzej ta transakcja została opisana w sprawozdaniu finansowym niemniej, aby ją przeprowadzić doszło do transakcji na udziałach Dekpol Deweloper sp. z o.o.:

- Umorzono 1.278.715 udziałów w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej pojedynczego udziału 50 zł czyli łącznie 63.935.750 zł – co jednocześnie stanowiło kwotę wynagrodzenia dla Dekpol S.A.;

- Dekpol S.A. objął 1.278.715 nowych udziałów w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej pojedynczego udziału 50 zł czyli łącznie 63.935.750 zł, w zamian za przejmowane aktywa. Cena nabycia była równa wartości nominalnej obejmowanego kapitału a więc 63.935.750 zł.

W efekcie końcowym kapitał podstawowy Spółki pozostał na niezmienionym poziomie wynoszącym 135.005.000 zł.

4.4 Emisje papierów wartościowych

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper nie dokonywały emisji papierów wartościowych w 2022 roku.

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 1 sierpnia 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu 7.600 sztuk obligacji serii A za łączną kwotę ok. 7,5 mln zł. Następnie, w dniu 31 sierpnia 2022 roku nastąpił wcześniejszy dobrowolny wykup pozostałych 4.900 sztuk obligacji serii A, za łączną kwotę ok. 4,9 mln zł. Tym samym całość obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, w celu umorzenia. Obligacje zostały umorzone uchwałą zarządu spółki.

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 29 września 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonał częściowego wcześniejszego dobrowolnego wykupu obligacji serii C na łączną kwotę ok. 11,45 mln zł. Następnie w dniu 3 października 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu pozostałej części obligacji serii C za łączną kwotę około 3,81 mln zł. Tym samym całość obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, a następnie umorzona uchwałą zarządu spółki.

4.5 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.

5. WYNIKI EKONOMICZNO – FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

5.1 Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za 2022 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 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za 2022 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 poz. 120).

5.2 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Analiza sytuacji finansowej

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	188 051	248 046
Koszt własny sprzedaży	143 804	193 460
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 246	54 586
Koszty sprzedaży	9 615	14 853
Koszty ogólnego zarządu	5 958	8 129
Pozostałe przychody operacyjne	1 830	1 279
<i>Zysk z okazjowego nabycia</i>	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	2 878	1 101
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 625	31 782
Przychody finansowe	960	4
Koszty finansowe	1 489	2 285
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 096	29 501
Podatek dochodowy	7 151	4 760
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	19 945	24 740
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	19 945	24 740
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	118	-72
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	19 827	24 812

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) netto	19 945	24 740
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-120	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-120	0

Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-120	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-23	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-97	0
Całkowite dochody	19 849	24 740
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	118	-72
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	19 730	24 812

Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	89 941	36 767
Rzeczowe aktywa trwałe	4 053	1 053
Wartości niematerialne	5	11
Wartość firmy	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	80 817	30 222
Akcje i udziały	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	145	1 100
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 896	4 358
Aktywa obrotowe	536 563	381 435
Zapasy	351 899	217 143
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	83 980	55 918
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 166	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 519	108 374
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	16 472	17 383
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	536 563	381 435
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	626 504	418 202

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny	230 571	210 596
Kapitał podstawowy	135 005	135 005

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-97	0
Zyski zatrzymane:	69 791	49 964
Inne udziały kapitałowe	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	211 647	191 917
Udziały niedające kontroli	18 924	18 679
Zobowiązania	395 932	207 606
Zobowiązania długoterminowe	105 990	73 344
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 319	13 565
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	79 973	59 036
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 679	711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6 018	32
Zobowiązania krótkoterminowe	289 942	134 262
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11 124	11 770
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	54 936	9 042
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	417	337
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	223 396	113 112
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	69	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	289 942	134 262
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	626 504	418 202

Analiza przepływów pieniężnych

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 096	29 501
Korekty:	-10 194	15 490
Amortyzacja	295	165
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-510	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0



Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-36
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-736	3
Koszty z tytułu odsetek	376	1 104
Przychody z odsetek	0	-204
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-747	4 760
Inne korekty	604	0
Zmiana stanu zapasów	-94 396	-30 728
Zmiana stanu należności	-20 303	-56 036
Zmiana stanu zobowiązań	107 821	88 007
Zmiana stanu rezerw	-2 598	8 455
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	16 902	44 991
Zapłacony podatek dochodowy	-5 836	-1 327
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 066	43 664
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-18
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-281	-255
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	566
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	338
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 788	630
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	16 881
Nabycie akcji własnych	-15 936	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	24 165
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-25 622	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	57 241	19 868
Spłaty kredytów i pożyczek	-16 111	-35 450
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-938	-66
Odsetki zapłacone	-4 774	-3 239

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-325	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 464	22 158
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-8 186	66 452
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-669	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-8 855	66 452
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	108 374	41 923
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	99 519	108 374
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18 575	17 383

Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe

Wskaźnik	Zalecane	2022	2021	zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	max	15,25%	12,74%	+2,51 p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	max	14,41%	11,89%	+2,52 p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	max	10,61%	9,97%	+0,63 p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	max	3,18%	5,92%	-2,73 p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	max	8,65%	11,75%	-3,10 p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	1,85	2,28	-0,99
Płynność szybka Aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	0,64	1,22	-0,59
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 Developer.

W niniejszym punkcie sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Deweloper została zobrazowana przy zastosowaniu wskaźników stanowiących tzw. alternatywne pomiary wyników w rozumieniu Wytocznych ESMA („Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Wskaźniki przedstawione w tabeli powyżej zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących ze skonsolidowanego 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,
- 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, w ujęciu skonsolidowanym.

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper 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 na poziomie skonsolidowanym, 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.

6. 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 inwestycji, aż do 2027 roku. W 2023 roku zamiarem Spółki jest rozpoczęcie budowy 6 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 263 tys. m² PUM.

Jednym z priorytetów na rok 2023 dla całej Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper, jest kontynuowanie rozpoczętych działań uwzględniających aspekty ESG (Environmental, Social, Governance) w działalności Grupy. Grupa upatruje w tym szansę na poprawę efektywności działania poszczególnych jednostek, obniżenie zużycia zasobów naturalnych/wywierania negatywnego wpływu na otoczenie i zwiększenie zaangażowania po stronie pracowników. Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper kontynuuje wraz z całą Grupą Kapitałową Dekpol prace nad budowaniem STRATEGII ESG.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2022 roku Grupa ani Spółka nie prowadziły działalności w zakresie badań i rozwoju.

Realizacja strategii spółki i grupy kapitałowej Dekpol Deweloper w 2022 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 2022 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 lutym 2022 roku przyjęto cele sprzedażowe na 2022 rok, zgodnie z którymi zamiarem Grupy Dekpol Developer było osiągnięcie sprzedaży na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych na poziomie 460 lokali oraz sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym Grupy na poziomie 540 lokali. Wielkość przychodu do rozpoznania w wyniku finansowym określono na poziomie 250 mln zł, na co składać się miała sprzedaż 540 lokali oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu.

W dniu 3 października 2022 roku dokonano aktualizacji celów sprzedażowych na 2022 rok zmniejszając cel w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych do 320 lokali, a poziom przychodów do 190 mln zł, na które miała składać się w szczególności sprzedaż ok. 390 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu. Wszystkie zakładane przez Grupę w październiku 2022 roku cele zostały osiągnięte. Udział w sprzedaży lokali o wyższym standardzie i lokali premium wyniósł 51,8% (w stosunku do ilości sprzedanych lokali udział ten wynosi 33%). Średnia wartość lokalu wzrosła w ujęciu roku/roku o ponad 10%. Ostatecznie Grupa w segmencie deweloperskim w 2022 roku sprzedała 341 lokali wobec 490 lokali sprzedanych w 2021 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych). Liczba lokali rozpoznanych w wyniku finansowym Grupy wyniosła 380 lokali wobec 406 lokali rozpoznanych w 2021 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa oferowała do sprzedaży łącznie 667 lokali. Wartość lokali sprzedanych w 2022 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wyniosła 148 mln zł, natomiast wartość sprzedaży, która została rozpoznana w wyniku finansowym Grupy w 2022 roku to 188 mln zł (z uwzględnieniem projektu Braniborska, rozliczanego zgodnie z postępowaniem prac budowlanych).

Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym

Zgodnie z przyjętymi w styczniu 2023 roku celami sprzedażowymi na rok 2023, zamiarem Grupy Dekpol Developer jest osiągnięcie w 2023 roku przychodów na poziomie 308 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 480 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym realizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Natomiast cel na rok 2023 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 430 lokali.

Zastrzega się jednak, 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 2023 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.

Spodziewana w 2023 roku stabilizacja poziomu stóp procentowych oraz planowane wprowadzenie nowego programu rządowego „Bezpieczny kredyt 2%”, w ocenie spółki mogą mieć wpływ na zwiększenie popytu na lokale mieszkalne. Jednocześnie, spółka zamierza zrealizować zakładane cele, dzięki zdywersyfikowanej ofercie, oraz przez zwiększanie udziału segmentu o podwyższonym standardzie i premium w ogólnej sprzedaży.

Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju spółki i Grupy Kapitałowej

Przyszłe wyniki finansowe Spółki 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 2022 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 15-19 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 mają 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 jej Grupy Kapitałowej.

Wpływ wojny w Ukrainie na branżę deweloperską

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

Aktualnie wpływ kryzysu w 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.

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa Dewelopera narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku budowlanego niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,75%. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

Ponadto kolejne podwyżki stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów i dostępnych instrumentów finansowych oraz utrudnienia w pozyskiwaniu finansowania. Stan polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy wzrost gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co powoduje, że tylko przedsiębiorstwa, które są przygotowane na trudne czasy będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

7. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

7.1 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 Spółki 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 Developer. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy w przyszłości. Dla zniwelowania tego ryzyka Grupa Dekpol Developer 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 Developer posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław). Grupa Dekpol Developer 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 Developer muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów, na które Grupa Dekpol Developer 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 Developer 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 Developer 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 Developer 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 momencie osiągnięcia określonego procentu zaawansowania sprzedaży aktualnie realizowanego etapu. Spółki z Grupy Dekpol Developer muszą opłacić dany grunt zazwyczaj w całości, a całkowite zabudowanie 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 Developer mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:

- o konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania) lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów;
- o zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym;
- o niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie;
- o opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- o 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.

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

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartoteli

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i apartoteli. 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 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 condohotelach. 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 condohotelach i apartotelach przez klientów lub, wskutek 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

Oдноśnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te niecisłości 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 niejednorodnym 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.

Dodatkowo z dniem 20 maja 2021 roku została przyjęta nowa ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Nowe prawo weszło w życie z dniem 1 lipca 2022 roku. Nowo ustanowione przepisy zakładają nowe wymogi spoczywające na deweloperze m.in. obowiązek przekazania do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego składki, która została określona w wysokości 0,45% ceny lokalu w przypadku prowadzenia przez dewelopera otwartego rachunku powierniczego oraz 0,1% wartości lokalu w przypadku zamkniętego rachunku powierniczego.

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, obligacje i pożyczkami). 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 w przypadku niewywiązywania 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 w przypadku nieregulowania 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 znaczne pogorszenie płynności finansowej podmiotów z Grupy Dekpol Deweloper. 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 dokonywana jest bieżąca ocena stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie

Ryzyko zostało opisane w pkt. 6.6

Ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19)

Ryzykiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest panująca w dalszym ciągu pandemia wirusa COVID-19 i jego kolejne odmiany, pomimo prowadzonych szczepień. Spółka identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji.

Spółka zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska, trudno jest przewidzieć dalszy rozwój sytuacji oraz oszacować wpływ potencjalnych skutków pandemii, jak też ocenić możliwe scenariusze zachowania głównych inwestorów, klientów, dostawców i podwykonawców. Zarząd podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez niego projektów, jak i reaguje na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

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

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej Dekpol zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol za 2022 rok dostępnym na stronie: <https://dekpole.pl/raporty-okresowe/>.

8. INNE INFORMACJE

Przeciętne zatrudnienie

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pracownicy umysłowi	28,00	20,00
Pracownicy fizyczni	0,00	0,00
Przeciętne zatrudnienie	28	20



DANE KONTAKTOWE

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

Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu

Pinczyn, 27 kwietnia 2023 roku