

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie

za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej niższego szczebla, jednostką dominującą wyższego szczebla sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest Dekpol S.A.):

DEKPOL DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000758272

Głównym udziałowcem Spółki jest DEKPOL S.A.

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

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.1.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD – 41.20.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD – 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD – 68.20.Z
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD – 68.32.Z
Wykonywanie robót budowlanych wykręcieniowych	PKD – 43.3
Działalność firm centralnych (Hea offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD – 70.10.Z
Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	PKD – 70.22.Z
Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane	PKD – 43.9
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	PKD – 68.31.Z

Struktura własności

Spółka 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.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. w skład Grupy Deweloper wchodziły poniższe spółki zależne:

1. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rokitki Sp.k.
2. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa Sp.k.
3. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Development Sp.k.
4. Dekpol Pszenna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
5. Dekpol Pszenna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
6. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Myśliwska Spółka komandytowa
7. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
8. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grano Resort Spółka Komandytowa
9. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SOL MARINA Spółka Komandytowa
10. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Neo Jasień Spółka Komandytowa
11. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WBH Spółka Komandytowa
12. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieszewo Development Spółka Komandytowa
13. Nordic Milan Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
14. Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Braniborska Spółka komandytowa
15. Smartex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest komandytariuszem spółek: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.), Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., posiadając w tych spółkach 99,5% udziałów w zyskach i stratach, a 0,5% udziału w zyskach i stratach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do 21 grudnia 2020 roku był komandytariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. posiadając w tej spółce 49,9% udziału w zyskach i stratach, a 0,1% udziału w zyskach i stratach posiadał Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach i stratach, natomiast Dekpol Pszenna Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach i stratach, z zastrzeżeniem do dnia 12 lipca 2020 roku, iż zysk przypadający do podziału pomiędzy spółki z Grupy Dekpol jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki. W dniu 13 lipca 2020 roku spółka BSWW Trust Sp z o.o. wystąpiła jako komandytariusz ze spółki Dekpol Pszenna Sp z o.o. Sp.k i zaprzestała posiadania udziału w zyskach.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 26 marca 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. objął udziały Mineral Group Sp. z o.o. – podmiotu powołanego w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).

Do dnia 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiadał 62,3% udziałów w Smartex Sp. z o.o. oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex Sp. z o.o. W dniu 22 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. odkupił od Zbigniewa Andrzeja Korzeniowskiego 93 udziały i tym samym stał się jedynym wspólnikiem Smartex Sp z o.o.

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

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu
Rafał Dietrich	Członek Zarządu

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których Pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Dekpol S.A., posiadającego 100% udziałów Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) jest znacznym udziałowcem wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina, 98% głosów, 2 % udziałów i głosów należy do City Apart Management Sol Marina Sp. Z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Dekpol Serwis Sp. z o.o. (do 29.01.2021 komplementariusz Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k., aktualnie OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.)	0000629533	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej. Spółka prowadziła działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.(do 07.04.2021 OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. K.)	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udział w zyskach i stratach Spółki, jest także wspólnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdu osobowych i dostawczych oraz

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
			maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka będzie prowadzić działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	- 100 % udziałów należy do OMT Holding Sp. z o.o. w której 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o.	0000849933	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0000711812	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udział w zyskach i stratach Spółki (prokurent w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlina, 100% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K.	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udział w zyskach i stratach Spółki	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami i wynajmu nieruchomości

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	275 734	72 383	61 628	16 826
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	38 288	26 065	8 558	6 059
III. Zysk (strata) brutto	34 231	24 232	7 651	5 633
IV. Zysk (strata) netto	27 074	20 367	6 051	4 735
V. Zysk (strata) na jedną akcję/udziały zwykłą (w zł / EUR)	10,03	7,54	2,24	1,75
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	66 637	(14 344)	14 894	(3 334)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(420)	(8 803)	(94)	(2 046)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(61 553)	46 373	(13 757)	10 780
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	4 664	23 226	1 042	5 399
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
X. Aktywa razem	338 003	440 737	73 243	103 496
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	137 710	271 586	29 841	63 775
XII. Zobowiązania długoterminowe	28 830	75 522	6 247	17 734
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	108 881	196 064	23 594	46 041
XIV. Kapitał własny	200 293	169 151	43 402	39 721
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	29 255	31 702
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)	74	63	16	15

Powyższe dane finansowe za rok 2020 i analogiczny okres 2019 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 złotych / EUR
- 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 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 2020 roku – 4,4742 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku – 4,3018 złotych / EUR.

RYNKI ZBYTU I ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA

Sprzedaż Dekpol Deweloper w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 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 w roku obrotowym 2020 oraz po jego zakończeniu

W związku z trwającą w roku obrotowym pandemią koronawirusa COVID-19, Zarząd Spółki zwraca uwagę na fakt, że ograniczenia w pracy urzędów administracji publicznej, miały wpływ na szybkość wydawania decyzji administracyjnych, niezbędnych do rozpoczęcia nowych inwestycji, jak również zakończenia już prowadzonych. Miało to istotny wpływ na opóźnienie w uzyskaniu pozwoleń na budowę i pozwoleń na użytkowanie już zakończonych budynków.

Duży wpływ na zmniejszenie ewentualnych złych skutków epidemii może mieć fakt obniżania stóp procentowych i utrzymywania niskich stóp procentowych. W ocenie Zarządu może to ułatwić podtrzymanie dotychczasowej bardzo dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym. Niemniej jednak Zarząd identyfikuje potencjalne ryzyka mogące pojawić się w związku z pandemią koronawirusa, a przejawiające się przede wszystkim wydłużaniem procedur administracyjnych, budowlanych, czy wreszcie sprzedażowych. W związku z powyższymi czynnikami Spółka podjęła poniższe działania, które mają zminimalizować potencjalne ryzyka działalności:

- biura sprzedaży przygotowane są na zmniejszenie fizycznej obecności personelu w biurach stacjonarnych,
- wprowadzono w większym zakresie niż dotychczas możliwość podpisywania umów rezerwacyjnych lokali przy pomocy elektronicznych kanałów komunikacji;
- budowy funkcjonują w dotychczasowym zakresie, wprowadzając oczywiście dodatkowe środki ochrony pracowników
- pracownicy biurowi w dużej mierze wykonują swoją pracę zdalnie ze swoich miejsc zamieszkania.

Ponadto ewentualne ograniczenia w pracy kancelarii notarialnych mogą spowodować opóźnienia zarówno w rozpoczynaniu nowych przedsięwzięć, jak i opóźnienia w podpisywaniu nowych umów deweloperskich i przedwstępnych. Natomiast opóźnienia prac budowlanych w dotychczasowych inwestycjach mogą powstać na skutek potencjalnych zakłóceń w dostawach materiałów, ograniczonej dostępności pracowników budowlanych (osoby chore lub poddane kwarantannie). Wystąpienie wszystkich, bądź części wskazanych czynników ryzyka może przyczynić się do przesunięcia części oczekiwanych przychodów na przyszłe okresy.

Aneks do umowy inwestycyjnej i nabycie pozostałych udziałów w Smartex sp. z o.o.

W dniu 22 grudnia 2020 r. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z osobą fizyczną aneks do umowy inwestycyjnej z listopada 2017 roku dotyczącej zakupu ponad 60% udziałów w spółce Smartex Sp. z o.o. oraz realizacji projektu deweloperskiego na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Aneks do umowy dotyczył nabycia przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. pozostałych 37,7% udziałów w spółce Smartex Sp. z o.o. za cenę brutto 10,5 mln zł.

W aneksie strony uzgodniły zmiany dotyczące zasad realizacji inwestycji deweloperskiej, postanawiając w szczególności, iż Dekpol Deweloper zawrze z podmiotem zależnym od ww. osoby fizycznej umowę o współpracy, a także iż ww. osoba fizyczna pozostanie zobowiązania do wsparcia Dekpol Deweloper w realizacji tej inwestycji.

Jednocześnie, w ramach realizacji zapisów umowy inwestycyjnej, prawo własności do ww. nieruchomości gruntowej zostało wniesione przez spółkę Smartex Sp. z o.o. jako aport do spółki celowej powołanej do realizacji przedmiotowej inwestycji - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k., a spółce Smartex Sp. z o.o., jako komandytariuszowi, przysługuje zgodnie z umową tej spółki, 89,4 % udziału w jej zyskach i stratach.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 39/2020 z dnia 22 grudnia 2020 roku.

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

Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (Sprzedający) zawarł z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której:

- Podmiot z Grupy Emitenta zobowiązał się do realizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, stanowiącej wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m² wraz infrastrukturą towarzyszącą,
- Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przeniesienia praw do nieruchomości wraz z zakończoną inwestycją (Umowa Przynależona) za łączną cenę stanowiącą równowartość ok. 20% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta za rok 2019.

Warunkiem zawarcia Umowy Przynależonej jest w szczególności podpisanie protokołu odbioru końcowego inwestycji. Finansowanie poszczególnych etapów inwestycji będzie realizowane przez Kupującego w formie zadatku (stanowiącego 10% ceny), a następnie zaliczek na poczet ceny (forward funding). Zakończenie realizacji inwestycji i podpisanie Umowy Przynależonej planowane jest na drugą połowę 2023 roku.

Umowa Przedwstępna zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. opóźnień w realizacji inwestycji. Maksymalna łączna wysokość kar umownych została określona na poziomie kilku procent ceny. Każda ze stron ma prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej w przypadku istotnego naruszenia zobowiązań przez drugą stronę. Jeżeli Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Sprzedający zwróci Kupującemu wszystkie kwoty zapłacone przez Kupującego na poczet ceny, przy czym zadatek zostanie zwrócony w podwójnej wysokości. W umowie przedwstępnej zawarto warunek formalny, który został spełniony w dniu 26 marca 2021r.

Umowa była przedmiotem raportu bieżącego Emitenta nr 11/2021 z dnia 9 marca 2021 roku. Ponadto Emitent informował o podpisaniu listu intencyjnego (raport bieżący 26/2020) oraz zmianie terminu na zawarcie umowy przedwstępnej (raporty bieżące nr 26/2020, 33/2020, 37/2020, 3/2021 oraz 6/2021)

W przeszłości Emitent informował również o inwestycji dotyczącej nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - w raportach bieżących nr 62/2017 z dnia 15 listopada 2017 roku oraz 39/2020 z dnia 22 grudnia 2020 roku.

Emisja obligacji serii B

W dniu 15 stycznia 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął Uchwałę o emisji obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15 mln zł. W dniu 1 lutego 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie przydziału obligacji serii B. Zarząd postanowił przydzielić 10 000 obligacji na okaziciela serii B niemających formy dokumentu o wartości nominalnej 1 000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 10 mln zł zgodnie z listą przydziałową ustaloną przez Michael/Strom Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1 000 zł każda. Obligacje są zabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 1 sierpnia 2024 r. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-1,25% wartości wykupowanych obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów.

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

W dniu 12 marca 2021 r. Dekpol S.A. powziął informację, że spółka zależna Emitenta - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe", wraz z podziemnymi halami garażowymi, instalacjami wewnętrznymi oraz inną niezbędną infrastrukturą, w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 5 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 350 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 16 tys. m kw. oraz 401 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 108 mln zł netto. II etap inwestycji Osiedle Pastelowa zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w IV kwartale 2022 roku, a pierwsze lokale zostaną przekazane klientom w I kwartale 2023 roku. Projekt będzie realizowany przez Spółkę Zależną, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

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

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

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

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Gdańsk, ul. Nadwiślańska nr 50, obręb Sobieszewo o powierzchni 0,3797 ha, księga wieczysta KW GD1G/00102087/1 pozostaje nieruchomością inwestycyjną. 8 kwietnia 2021 nieruchomość została przeniesiona aportem ze Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do Spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. i nie zmieniła swojego przeznaczenia. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy za pomocą podejścia porównawczego.

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

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

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

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

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

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

Emisja obligacji serii C

W dniu 24 czerwca 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwały w sprawie emisji i przydziału wybranym funduszom inwestycyjnym 15.650 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 15.650.000 zł (Obligacje). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w sposób nie wymagający sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej 975 zł każda, z oprocentowaniem stałym równym 7% w skali roku i terminem wykupu przypadającym w dniu 24 czerwca 2025 r. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Spółka zobowiązana jest do wcześniejszego wykupu w dniu 30 czerwca 2024 roku Obligacji o wartości należności głównej równej 5.650.000 zł. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-2% wartości wykupowanych Obligacji w zależności od terminu wykupu).

Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, m.in. w przypadku przekroczenia przez Spółkę lub podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol określonych wskaźników zadłużenia lub opóźnień w realizacji i sprzedaży określonych inwestycji deweloperskich. Zabezpieczeniem Obligacji są: poręczenie udzielone przez Dekpol S.A., cesje wierzytelności o zwrot pożyczek, o których mowa poniżej, ustanowione na rzecz administratora zabezpieczeń oraz oświadczenia emitenta i poręczyciela o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy. Środki z emisji Obligacji mogą zostać przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w tym na udzielenie pożyczek spółkom Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. na sfinansowanie wkładów własnych inwestycji deweloperskich oraz refinansowanie nabycia gruntów w zakresie inwestycji odpowiednio Neo Jasień oraz Osiedle Pastelowe.

Zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A

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

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

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

W dniu 23 lipca 2021 r. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała, wydaną przez Starostę Gdańskiego, ostateczną decyzję pozwolenia na budowę zespołu zabudowy apartamentowej w ramach II i III etapu projektu Sol Marina wraz z niezbędną infrastrukturą oraz układem drogowym z parkingami w miejscowości Wiślinka. W ramach ww. etapów inwestycji Sol Marina planowana jest budowa 31 budynków apartamentowych, w których znajdować się będzie 267 apartamentów o łącznej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. mkw. oraz 293 miejsc parkingowych i 129 miejsc cumowniczych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapów inwestycji wynosić będzie ok. 26% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2020. Realizacja II etapu oraz III etapu inwestycji zostanie zakończona odpowiednio w 2 kwartale 2023 roku oraz 2 kwartale 2024 roku. Pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w 2 kwartale 2023 roku oraz w 2 kwartale 2024 roku.

Kontynuacja działalności

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie zamierza ani nie musi zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Strategia firmy zakłada ustabilizowany dalszy rozwój działalności.

Przewidywany rozwój jednostki

Strategia firmy zakłada ustabilizowany dalszy rozwój działalności. Dodatkowo Spółka planuje przeprowadzić w 2021 roku połączenie zgodnie z postanowieniami art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. (łączenie przez przejęcie), tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na Spółkę („Połączenie”). W efekcie Połączenia spółki przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez spółkę przejmującą – Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Spółkami przejmowanymi będą: Dekpol 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna, Dekpol 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Dekpol Royalties Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Decyzja jest związana z faktem, iż rozdzielenie szeroko pojętej działalności deweloperskiej / wynajmu nieruchomości oraz zarządzania znakiem na kilka podmiotów – tj. spółki przejmowane, nie znajduje obecnie uzasadnienia biznesowego, generuje zaś dodatkowe koszty związane z obsługą spółek zaangażowanych w tą działalność. Planowane połączenia jest więc kolejnym etapem reorganizacji grupy kapitałowej Dekpol rozpoczętej w 2017 r. W jego wyniku dojdzie do:

1. zracjonalizowania zarządzania finansami;
2. obniżenia kosztów funkcjonowania;
3. uproszczenia struktury organizacyjnej Grupy.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W roku obrotowym Spółka nie prowadziła działalności w zakresie badań i rozwoju.

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna. Spółka jest zdolna do terminowego wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości. Zarząd pozytywnie ocenia sytuację finansową i nie widzi dla niej zagrożeń.

SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty i pożyczki	3 308	28 004
Instrumenty dłużne długoterminowe	21 056	29 650
Zobowiązania finansowe długoterminowe	24 364	57 654
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	5
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	16	16 300
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	16	16 305
Zobowiązania finansowe razem	24 380	73 959

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Dekpol Deweloper sp. z o.o. posiada zadłużenie z tytułu emisji obligacji serii A w wysokości 21.055.968,94 PLN. W dniu 17 grudnia 2020 r. Spółka wykupiła 8 500 obligacji o wartości nominalnej 1 000 zł każda. W dniu 19 grudnia 2020 r. Spółka dokonała przymusowej amortyzacji 8 500 obligacji.

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2020	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022
Razem obligacje długoterminowe	21 500	21 500	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

Zabezpieczenie

obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	poręczenie
---	------------

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2019	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022
Razem obligacje długoterminowe		21 500	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	8 500	8 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.12.2020
Razem obligacje krótkoterminowe		8 500	PLN	-	-

Zabezpieczenie

obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	poręczenie
---	------------

ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE

W dniu 19 marca 2020 r. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. (Kredytobiorca) zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy (Umowy) - o kredyt nieodnawialny w wysokości 59,2 mln zł (Kredyt 1) oraz o kredyt odnawialny w wysokości 4,8 mln zł (Kredyt 2). Środki finansowe pochodzące z Kredytu 1 zostaną wykorzystane na finansowanie/refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego pod nazwą "Sol Marina" w Wiślince koło Gdańska (Inwestycja), a środki z Kredytu 2 na finansowanie podatku VAT związanego z kosztami realizacji Inwestycji. Oba kredyty zostały udzielone na okres do dnia 31 lipca 2022 roku. Wysokości oprocentowania są równe stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę Banku. Uruchomienie kredytów nastąpiło po spełnieniu warunków formalno-prawnych. Zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikające z Umów stanowią m.in. hipoteka umowna do kwoty 95,9 mln zł na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której realizowana jest Inwestycja, zastaw na rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w Banku, przelew wierzytelności z umowy o generalne wykonawstwo zawartej z generalnym wykonawcą Inwestycji – Dekpol S.A., poręczenie udzielone przez Dekpol S.A., oświadczenie Kredytobiorcy, komandytariusza Kredytobiorcy i Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc oraz umowa wsparcia zawarta z komandytariuszem Kredytobiorcy i Kredytobiorcą obejmująca m.in. zobowiązanie do pokrycia kosztów realizacji Inwestycji przewyższających zaakceptowany decyzją Banku budżet Inwestycji.

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

W 2020 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 oraz na jednostkowe lub skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe		81 029	73 133
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	404	3
Wartości niematerialne		0	3
Wartość firmy	3.	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	78 555	72 434
Akcje i udziały		24	0
Należności		1 100	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		946	694
Aktywa obrotowe		256 974	367 604
Zapasy	6.	186 415	273 261
Należności z tytułu umów z klientami		0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7.	26 893	52 020
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.	1 744	5 065
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		41 923	37 259
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		19 016	27 635
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		338 003	440 737

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny		200 293	169 151
Kapitał podstawowy		135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		806	806
Pozostałe kapitały		40 675	7 810
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0
Kapitał rezerwowy		0	0
Zyski zatrzymane:		23 807	25 530
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		200 293	169 151
Udziały niedające kontroli		0	0
Zobowiązania długoterminowe	13.	28 830	75 522
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 434	5 943
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		2	0
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		24 365	57 653

Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		30	11 926
Zobowiązania krótkoterminowe	13.2.	108 881	196 064
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		6 200	30
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		16	16 299
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	5
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		102 644	179 706
Przychody przyszłych okresów		20	24
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		338 003	440 737

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	34 231	24 232
Korekty:	1 978	1 006
Amortyzacja	17	61
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	4	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	1 956	944
Inne korekty	0	0

Zmiana kapitału obrotowego	23 270	-43 447
Zmiana stanu zapasów	86 846	-98 928
Zmiana stanu należności	24 027	-23 574
Zmiana stanu zobowiązań	-95 341	78 322
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	7 726	733
Inne korekty	12	0
Zapłacony podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	66 637	-14 344
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-396	-3
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-8 800
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-24	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Otrzymane odsetki	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-420	-8 803
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	29 550
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-8 500	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	8 166	41 842
Spłaty kredytów i pożyczek	-45 668	-23 374
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0	0
Odsetki zapłacone	-6 667	-1 645
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-8 884	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-61 553	46 373
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	4 664	23 226

Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 664	23 226
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	37 259	14 033
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	41 923	37 259
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	19 016	27 635

OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna. Spółki z Grupy są zdolne do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i Zarząd Dekpol S.A. nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

INSTRUMENTY FINANSOWE

W 2020 roku Dekpol Deweloper jak i spółki zależne posiadały zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. Spółki nie zawierają transakcji na instrumentach pochodnych. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Zarówno Dekpol Dewelopera jak również jej spółki zależne zachowują płynność finansową i regulują na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol Deweloper pozytywnie ocenia płynność całej Grupy Dekpol Deweloper i nie widzi dla niej zagrożeń.

STRATEGIA I KIERUNKI ROZWOJU

W Dekpol Deweloper, jak i jej spółkach zależnych, prowadzone były cały czas działania dostosowujące funkcjonowanie spółek do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Spółki podejmował również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez siebie projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników.

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 będzie się koncentrować na realizacji wysokomarżowych projektów i systematycznej poprawie osiągniętych wyników finansowych.

W kolejnych latach Spółka planuje pozyskiwanie atrakcyjnych gruntów pod budowę lokali mieszkalnych na terenie całego kraju. Ekspansja na inne rynki 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, umożliwia wprowadzanie do sprzedaży nowych inwestycji, aż do 2025 roku. W 2021 roku zamiarem Spółki jest rozpoczęcie budowy 9 nowych projektów. Spółka planuje również rozwijać 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

posiadany banku ziemi Spółka może wprowadzić do oferty około 5 tys. lokali liczących około 220 tys. m² PUM.

W roku 2021 planowana jest sprzedaż 350 nowych lokali. Sprzedaż lokali rozpoznawana w wyniku finansowym Grupy planowana jest na poziomie 300 lokali, a poziom przychodów z działalności deweloperskiej ma wynieść 210 mln zł. Spółka spodziewa się też wzrostu marży brutto ze sprzedaży.

Strategia działalności Dekpol Deweloper obejmuje również realizowanie projektów deweloperskich dla klientów instytucjonalnych (PRS). W 2020 roku Spółka podpisał list intencyjny na realizację projektu deweloperskiego we Wrocławiu właśnie w takiej formule.

W powyższych planach Spółka uwzględniła aktualną sytuację związaną z możliwością wystąpienia negatywnych skutków pandemii COVID-19 i przyjęła scenariusz ostrożnościowy działania.

Widoczny w 2020 roku spadek liczby klientów, spowodowany był wprowadzonymi przez władze ograniczeniami, jak i niepewnością społeczeństwa związaną z wyhamowaniem globalnej gospodarki. W przypadku dalszego utrzymywania się stanu epidemii, jej trwałego wpływu na gospodarkę oraz wprowadzania bardziej restrykcyjnych obostrzeń, trzeba brać w przyszłości pod uwagę, spadek liczby nabywców dla oferowanych przez Spółkę produktów deweloperskich. Pozytywny efekt w postaci zniesienia obostrzeń i odmrożenia gospodarki może dać rozpoczęty pod koniec 2020 roku program szczepień przeciwko COVID-19.

Ponadto Zarząd Spółki zapewnia, że na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z utrzymującymi się skutkami rozprzestrzeniania się wirusa COVID-19 i ich wpływu na działalność Spółki.

REALIZACJA STRATEGII SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W 2020 ROKU

Od stycznia 2019 roku segment deweloperski Grupy Kapitałowej Dekpol funkcjonuje w ramach nowo powołanej Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Rozporządzenie zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa pozwoliło na wyodrębnienie działalności deweloperskiej od pozostałych obszarów funkcjonowania Grupy, a w konsekwencji na ograniczenie ryzyka biznesowego i prawnego, 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 Gdańsku, Warszawie czy we Wrocławiu pozwoli na zwiększenie ilości oferowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich w kolejnych okresach.

Biorąc pod uwagę harmonogram przekazania lokali w 2020 roku, posiadane już pozwolenia na budowę kolejnych inwestycji deweloperskich oraz - w odniesieniu do sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne, w lutym 2020 roku przyjęto cele sprzedażowe na 2020 rok, zgodnie z którymi zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim było osiągnięcie sprzedaży na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych na poziomie 400 lokali o wartości rzędu 200 mln zł oraz sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym Grupy na poziomie 650 lokali o wartości rzędu 320 mln zł, przy jednoczesnym wzroście marży brutto ze sprzedaży do poziomu powyżej 20%. Planowana była ponadto zmiana struktury sprzedaży polegająca na zwiększeniu udziału apartamentów wypoczynkowych o podwyższonym standardzie z 14% do 31% udziału w sprzedaży Grupy, przy zmniejszeniu do 44% udziału segmentu popularnego, który w 2019 roku stanowił 61% sprzedaży Grupy.

W październiku 2020 roku biorąc pod uwagę sytuację związaną z pandemią COVID-19 i związane z tym wyniki sprzedaży zrealizowane w trzech kwartałach 2020 roku, a także harmonogram przekazania lokali w 2020 roku, posiadane pozwolenia na budowę oraz - w odniesieniu do sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne, Grupa zaktualizowała cele sprzedażowe na rok 2020 na następujące:

- sprzedaż na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych: 150 lokali o wartości rzędu 75 mln zł,
- sprzedaż lokali rozpoznawana w wyniku finansowym Grupy: 630 lokali o wartości rzędu 290 mln zł, przy marży brutto ze sprzedaży na poziomie powyżej 20%.

Informacje o celach sprzedażowych na rok 2020 zostały przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym nr 5/2020 z dnia 10 lutego 2020 roku oraz nr 28/2020 z dnia 19 października 2020 roku.

Ostatecznie Grupa w segmencie deweloperskim w 2020 roku osiągnęła następujące wyniki sprzedażowe:

- liczba sprzedanych lokali: 148 lokali o łącznej wartości 78 mln zł, wobec 382 lokali sprzedanych w 2019 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),
- liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym: 622 lokale o łącznej wartości 282 mln zł, wobec 490 lokali rozpoznanych w 2019 roku.

PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM

Zgodnie z przyjętymi w styczniu 2021 roku celami sprzedażowymi na rok 2021, zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2021 roku przychodów na poziomie 210 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż 300 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym realizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, o której szerzej mowa w pkt 3.4. niniejszego sprawozdania. Natomiast cel na rok 2021 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 350 lokali.

Ponadto Spółka w dniu 20 kwietnia 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) przekazała informację dotyczącą działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim w I kwartale 2021 roku:

- liczba sprzedanych lokali: 79 lokali wobec 27 lokali sprzedanych w I kwartale 2020 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),
- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 148 lokali wobec 178 lokali rozpoznanych w I kwartale 2020 roku.

Na dzień 30 czerwca 2021 r. łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 565.

W pierwszej połowie 2021 roku prowadzono sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślinie k. Wypły Sobieszewskiej,
- Lazur Park – budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 36, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Villa Neptun – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 40, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,

- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku.

W I półroczu 2021 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (180 lokali) wchodzących w skład inwestycji Osiedle Pastelowe etap I (sprzedaż w tej inwestycji na dzień 30 czerwca 2021 r. sięgała 98%) oraz budynków apartamentowych (222 lokali) wchodzących w skład inwestycji Sol Marina etap I (sprzedaż w tej inwestycji sięgała 44%).

Czynniki ryzyka i zagrożenia

Z punktu widzenia przyszłości działania Dekpol Deweloper i spółek zależnych głównymi czynnikami ryzyka związanymi z jego funkcjonowaniem są:

- ryzyko wzrostu kosztów wytworzenia – związane jest ono z możliwym wzrostem kosztów personalnych, zmianami cen materiałów budowlanych w trakcie trwania procesu budowlanego, jak i czynnikami ekonomicznymi (inflacja), finansowymi (wzrost kosztów finansowania), prawno-politycznymi (zmiany w przepisach prawa, podatkowych czy polityce rządowej) mogącymi mieć wpływ na wzrost kosztów inwestycyjnych.
- opóźnienia w realizacji inwestycji – proces inwestycyjny jest procesem złożonym, wieloetapowym i trwa zazwyczaj kilka lat, wobec czego w trakcie jego trwania pojawić się może wiele zagrożeń, które skutkować mogą wydłużeniem się terminu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Takie opóźnienia związane są z koniecznością wypłaty odsetek, kar umownych lub/i odszkodowań związanych z ewentualną utratą korzyści przez Klientów. Konsekwencją tego może być niższa rentowność poszczególnych projektów, a co za tym idzie gorszy wynik finansowy Spółki.
- problemy z uzyskaniem finansowania zewnętrznego – przedsięwzięcia deweloperskie charakteryzują się wysoką kapitałochłonnością, konieczne jest więc zewnętrzne wsparcie finansowe. Jego wysokość uzależniona jest m.in. od czynników, na które Spółka nie ma wpływu np. warunków rynkowych. W trakcie ubiegania się o wsparcie zewnętrzne mogą pojawić się trudności ze spełnieniem wymogów stawianych przez instytucje finansowe lub warunki finansowania mogą okazać się niekorzystne dla firmy.
- ryzyko wzrostu stóp procentowych – Spółka jest stroną umów obligacji, kredytowych i leasingowych oraz pożyczek od podmiotów powiązanych, gdzie stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych, w związku z czym Spółka jest narażona na ryzyko zmian stóp procentowych. Znaczny wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju.
- ryzyko niezrealizowania założonej ilości PUM-u – spółka realizuje swoje przedsięwzięcia w oparciu o przygotowane wcześniej projekty architektoniczne, które przewidują wybudowanie określonej ilości PUMu w ramach poszczególnych etapów projektów. Po ich sporządzeniu może zaistnieć jednak konieczność wprowadzenia modyfikacji projektowych lub jego dostosowanie do wprowadzonych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, celem optymalnego wykorzystania

dostępnej przestrzeni. Jeżeli efektem tych zmian, będzie zmniejszenie się ilości PUMu, może mieć to negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

- ryzyko związane z infrastrukturą – projekt deweloperski może być realizowany pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej infrastruktury wymaganej przepisami prawa. Niezapewnienie takiej infrastruktury może skutkować wstrzymaniem PnB do czasu jej zapewnienia. Może mieć to istotny wpływ na termin realizacji inwestycji oraz wzrost kosztów związanych z budową infrastruktury, a tym samym wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

- ryzyko konkurencji – Spółka koncentruje swoją działalność w atrakcyjnych lokalizacyjnie polskich miastach, gdzie konkurencja jest stosunkowo duża. Pogorszenie koniunktury na danym rynku bądź znaczny wzrost konkurencyjnych podmiotów niesie za sobą ryzyko konieczności obniżenia cen ofertowych.

- 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. Kolejne etapy projektów uruchamiane są zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Spółka zazwyczaj musi opłacić dany grunt w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Zasadniczy wpływ na koszty związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w konsekwencji na wyniki finansowe spółki mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:

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

W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową spółki mogłaby być dość znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

- 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 spółkę. 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 Covid-19 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

dostępności 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 spółki. 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 spółki.

W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową spółki mogłaby być znacząca. Spółka ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

- ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19) – w branży deweloperskiej spółka dostrzega także ryzyko związane z czasowym zamykaniem hoteli w czasie pandemii, co może się przekładać na zmniejszony popyt na lokale w budowanych apartotelach i condotelach. Można również wskazać na ryzyko czasowego zmniejszenia popytu na nieruchomości mieszkalne, czego konsekwencją może być mniejsza ilość umów zawieranych w związku ze sprzedażą tych nieruchomości, w tym umów rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie spółki nie powinno mieć wpływu na wyniki w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy.

Ponadto, ograniczenie pracy urzędów administracji publicznej, bądź praca zdalna urzędników mogą powodować opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych, zarówno pozwoleń na budowę, jak i pozwoleń na użytkowanie. Może to skutkować opóźnieniami w rozpoczynaniu nowych budów, jak i opóźnieniami w przekazywaniu lokali mieszkalnych finalnym nabywcom na inwestycjach zakończonych. Jednocześnie potencjalne ryzyko wstrzymania bądź spowolnienia prac budowlanych i wystąpienia utrudnień logistycznych mogą spowodować opóźnienia w realizacji budów skutkujące brakiem możliwości ukończenia inwestycji w terminie. Powyższe z kolei może spowodować wzrost ryzyka potencjalnego odstąpienia przez nabywców od już zawartych umów lub naliczenia kar umownych.

Spółka zauważa nadto, że kryzys gospodarczy wywołany pandemią Covid-19 może mieć wpływ na sytuację finansową kontrahentów spółki, której skutkiem mogą być opóźnienia w płatności należności przysługujących spółce, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów. W sytuacji istotnego nasilania tego zjawiska, może dojść do pogorszenia płynności finansowej Emitenta, pomimo istniejących na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania rezerw finansowych przeznaczonych na pokrywanie strat z działalności operacyjnej.

Spółka zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska i dynamikę zdarzeń, 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 prowadzi działania dostosowujące funkcjonowanie spółki do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Zarząd podejmuje

również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez niego projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarząd reaguje na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

- ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i aparthoteli – w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmiot oferuje i zamierza oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i aparthoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym. W 2019 roku Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), Komisja Nadzoru Finansowego 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 podmiot zgadza się z tezami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów spółki, 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, w skutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

- ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji – w zawartych przez podmiot 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 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, mogłyby to doprowadzić do znacznych strat dla spółki 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 podmiotu. Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z nieruchomości obciążonych hipoteką. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości lub inne aktywa należące do spółki mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez spółkę. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności spółki. W celu zapobieżenia wystąpieniu wskazanych okoliczności spółka dokonuje bieżącej oceny stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

- ryzyko związane ze zmianą cen lokali w ramach działalności deweloperskiej – rentowność działalności deweloperskiej jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które Spółka nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów, a także wysokość stóp procentowych. W okresie obniżenia cen Spółka może znacząco zmniejszyć sprzedaż wybudowanych lokali, a w skrajnych warunkach wstrzymać realizację wybranych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Spółki.

- ryzyko płynności – Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Spółki. Stosowne dane o terminach wymagalności aktywów finansowych i zobowiązań finansowych przedstawiono w sprawozdaniu finansowym.

- ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym – większość prowadzonych inwestycji w zakresie działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Koncentracja działań na rynku lokalnym powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym. W konsekwencji Spółka musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Spółki w dużej mierze zależą od zapotrzebowania na rynku mieszkaniowym. Duża ilość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Spółki. Przekłada się to w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Spółki w przyszłości. Dla zniwelowania tego ryzyka planuje rozpoczęcie inwestycji deweloperskich w innych rejonach Polski (Wrocław, Warszawa), co pozwoli na większą niezależność od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Spółki. Spółka koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie produktów o wysokiej jakości i terminowości.

- ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego – odnośnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Spółka prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Spółkę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednorodnym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Spółkę 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 Spółki.

- ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego – polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Spółki. Najważniejsze są dla niej 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 Spółki. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Spółki. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Spółka na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

Na działalność Spółki i jej podmiotów zależnych wpłynie wejście w życie Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, uchwalonej przez Sejm RP w dniu 20 kwietnia 2021 roku (według stanu na dzień niniejszego sprawozdania w toku jest proces legislacyjny – ustawę przekazano do Senatu RP). Ustawa przewiduje m.in. zwiększenie obciążeń związanych z prowadzeniem przedsięwzięć deweloperskich, w tym poprzez utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, finansowanego przede wszystkim ze składek deweloperów.

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

Wpływ na osiągnięte wyniki będą miały ponadto czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, poziom inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie się poziomu cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykwalifikowanych pracowników, kształtowanie się poziomu płac. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma pozytywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową spółki.

Spółka nie posiada instrumentów zabezpieczających wskazane ryzyka oraz nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń. Spółka dąży do minimalizacji wpływu powyższych ryzyk stosując bieżące monitorowanie poszczególnych obszarów ryzyka poprzez wdrożone procedury kontrolne i regularną analizę narażenia na ryzyko.

Udziały własne, instrumenty finansowe

Spółka w roku obrotowym 2020 nie nabywała udziałów własnych oraz nie wyemitowała i nie nabyła instrumentów finansowych.

Oddziały Spółki

Spółka nie posiada oddziałów.

Pinczyn, 20 sierpnia 2021 roku

Sebastian Barandziak
Prezes Zarządu

Sebastian Leszczyński
Wiceprezes Zarządu

Rafał Dietrich
Członek Zarządu