

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Wybrane osiągnięcia 2022

FY 2022

BUDOWNICTWO

*Nowy oddział
w Poznaniu*

Nowy region południowo-zachodni na koniec 2022 roku obsługuje ponad 80 specjalistów

BUDOWNICTWO

1,315 mld PLN



wysoki pipeline kontraktów w 2022

DEVELOPER

*Ponad 340 sprzedanych
lokalii*

Bogata oferta dostosowana do potrzeb rynku

DEVELOPER

NPS = 85%



Obsługa Klientów oceniona na bardzo wysokim poziomie

STEEL

*Złocze uchylne
Tiltdek*

Projekt opatentowany w 2022

STEEL

Klienci



121 nowych Klientów,
w tym 34 zagranicznych

Spis treści

Najważniejsze wydarzenia 2022	9
Wybrane dane finansowe	12
Podstawowe informacje o Spółce	15
1.1 Działalność Depol S.A.	15
1.2 Oddziały	16
1.3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej	16
1.4 Akcje i akcjonariat Spółki	17
1.5 Zmiany w zasadach zarządzania Spółką	18
1.6 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe	19
Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	21
2.1 Struktura Grupy Kapitałowej	21
2.2 Jednostki podlegające konsolidacji	25
2.3 Akcje własne	25
2.4 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	25
2.5 Zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową	27
2.6 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe	27
Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej	29
3.1 Podstawowe produkty, towary i usługi	29
3.2 Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia	35
3.3 Główne inwestycje krajowe i zagraniczne oraz lokaty kapitałowe	37
3.4 Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Grupy w roku obrotowym 2022 oraz po jego zakończeniu	38
3.5 Pozostałe zdarzenia i umowy w działalności Grupy	46
3.6 Pożyczki i kredyty	49
3.7 Poręczenia i gwarancje	56
3.8 Instrumenty finansowe	58
3.9 Transakcje z podmiotami powiązаныmi	58
3.10 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	58
Wyniki ekonomiczno - finansowe Spółki Depol S. A.	60
4.1 Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego	60
4.2 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Depol S.A.	60
4.3 Polityka dywidendowa	66
4.4 Emisje papierów wartościowych	66
4.5 Ocena zarządzania zasobami finansowymi	68
Wyniki ekonomiczno- finansowe Grupy Kapitałowej Depol	70
5.1 Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	70
5.2 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Depol	71
5.3 Emisje papierów wartościowych	78
5.4 Ocena zarządzania zasobami finansowymi	79
Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Depol	81

6.1	Strategia i kierunki rozwoju	81
6.2	Realizacja strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Depol w 2022 roku	84
6.3	Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym	86
6.4	Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej	88
6.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	90
Czynniki ryzyka i zagrożeń		92
Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego		105
8.1	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent	105
8.2	Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono	105
8.3	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	108
8.4	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	109
8.5	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	109
8.6	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	109
8.7	Organy Spółki	109
8.8	Zasady zmiany statutu Spółki	117
8.9	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej	117
8.10	Polityka Różnorodności	118
Polityka Wynagrodzeń		120
9.1	System wynagrodzeń	120
9.2	Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Zarządu	120
9.3	Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji	121
9.4	Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	121
9.5	Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących	122
Pozostałe informacje		124
10.1	Postępowanie toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	124
10.2	Zagadnienia pracownicze	124
10.3	Firma audytorska	126
10.4	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	126
10.5	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	127
10.7	Wydatki na cele kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych	128
10.8	Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych	129
10.9	Kontakt dla Inwestorów	130

List Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

Rok 2022 był niewątpliwie kolejnym – po czasie pandemicznym – wymagającym okresem dla wszystkich przedsiębiorców. Gdy myśleliśmy już, że największe zawirowania są za nami, pojawił się kolejny „czarny łabędź” – wybuch wojny w Ukrainie, ze wszystkimi jej konsekwencjami, będącymi dodatkowym katalizatorem negatywnych tendencji rynkowych w postaci porwanych łańcuchów dostaw, inflacji, wysokich stóp procentowych czy ogólnej niepewności.

W efekcie rok 2022 był dla nas kolejnym sprawdzianem, który potwierdził, że dywersyfikacja działań w ramach DEKPOLU i strategia polegająca na rozwoju w trzech głównych uzupełniających się segmentach oraz w zyskującym na znaczeniu obszarze prefabrykacji (Betpref) przynosi efekty i pozwala niwelować w ramach Grupy niekorzystne trendy. Nasze przychody wzrosły o 10% i przekroczyły 1,38 mld zł, a zysk netto zwiększył się o ponad 4% do niespełna 80 mln zł – odnotowaliśmy więc bardzo dobre wyniki w historii Grupy, pomimo bardzo wymagającego otoczenia

Segment Generalnego Wykonawstwa (Dekpol Budownictwo) kolejny rok z rzędu osiągnął bardzo dobre wyniki, przekroczywszy 1 mld zł przychodów. Koncentracja na krótkoterminowych kontraktach i ciągłe doskonalenie w zakresie ofertowania sprawiły, że pomimo dynamicznie rosnących cen materiałów i usług utrzymaliśmy marżę na satysfakcjonującym poziomie. W tych burzliwych na rynku czasach jednym z kluczowych elementów dla naszego sukcesu okazała się dostępność materiałów. W efekcie, do pomyślnej realizacji kontraktów w 2022 roku wydatnie kontrybuowała własna produkcja prefabrykatów betonowych i stalowych. Spółka Betpref, którą od momentu przejścia w 2018 roku stale rozwijamy i wyposażamy w nowe linie technologiczne, skupiała się na realizacji w 2022 roku zleceń dla zewnętrznych firm budowlanych. Dodatkowo widząc perspektywy i rozwój rynku prefabrykacji, latem 2022 roku dokonaliśmy przejścia Zakładu Kombet w Działdowie. Naszym zamiarem jest dalszy rozwój w obszarze prefabrykacji, ponieważ widzimy w nim duży potencjał.

Kontrybucja Dekpol Deweloper do wyników Grupy była w 2022 niższa z uwagi na specyfikę harmonogramu przekazań poszczególnych projektów. Ze względu na ustanie akcji kredytowej poziom nowo zawieranych umów był niższy niż planowany na początku 2022 roku, jednak historycznie duży udział klientów „gotówkowych” i szeroka, zdywersyfikowana oferta sprawiają, że spółka osiąga satysfakcjonujące poziomy sprzedaży przy dobrych marżach.

Dekpol Steel ma natomiast za sobą kolejny dobry rok pod kątem przychodów. Dzięki przejściu zakładu Intek w Lubawie (rok 2021) zwiększyliśmy moce produkcyjne i w pierwszej połowie roku realizowaliśmy bardzo dobre wolumeny produkcji i sprzedaży. Jednak wybuch wojny w Ukrainie doprowadził do osłabienia popytu w segmencie łyżek i osprzętów, co w połączeniu z rosnącymi kosztami znalazło odzwierciedlenie w wynikach. Dzięki zdecydowanym i szybkim decyzjom Zarządu, w ciągu kilku tygodni Steel i Intek rozpoczęły produkcję dla odbiorców w perspektywnym segmencie offshore, zielonej energetyki i innych konstrukcji stalowych, jak również rozpoczęto procedurę pozyskania licencji wymaganych dla dostawców segmentu obronnego, m.in. dla NATO. Zakładamy, że ten przejściowo trudny czas może zapoczątkować w przyszłości.

Podsumowując miniony rok, podkreślić należy, że jako Grupa potrafimy elastycznie podchodzić do wyzwań i kontynuować rozwój w wymagających czasach. Konsekwentnie, pomimo trudnego otoczenia, wzmacniamy nasze fundamenty, inwestujemy w rozwój zespołu i budowę kapitału ludzkiego, a także poszukujemy szans biznesowych, dzięki czemu stale umacniamy swoją pozycję na rynku.

Chciałbym podziękować wszystkim Pracownikom za ich codzienny wkład i zaangażowanie – sukces Grupy to suma ich wiedzy, doświadczenia i determinacji w realizacji postawionych zadań.

Mariusz Tuchlin

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu
Grupa Kapitałowa Depol



Komentarz Wiceprezes Zarządu

Szanowni Państwo,

Zmienne i trudne do przewidzenia otoczenie biznesowe to jedno z głównych wyzwań, jakim czoła muszą stawiać przedsiębiorcy i menedżerowie w ostatnich latach. Rok 2022 był pod tym kątem jednym z bardziej wymagających okresów. W obliczu konfliktu zbrojnego toczącego się bezpośrednio za naszą granicą wykazaliśmy się empatią i solidarnością, ale także niezwykłą determinacją do tego, by pomimo trudnej sytuacji kontynuować stawiane sobie cele.

Rok 2022 udowodnił, że jako Grupa jesteśmy dobrze przygotowani na różne scenariusze i dzięki dywersyfikacji notujemy solidne wyniki finansowe, pomimo wymagającego otoczenia. Kolejny raz potwierdziło się, że ostrożne podejście do sfery finansowania działalności i konserwatywna strategia Grupy może być gwarancją bezpieczeństwa w czasie dużej niepewności czy spowolnienia na rynku. Zależy nam na zapewnieniu optymalnych warunków wzrostu naszych głównych biznesów tak, aby możliwe było jak najlepsze wykorzystanie szans rynkowych. W ostatnich latach inwestycje przyczyniły się do dynamicznego wzrostu Grupy Kapitałowej. Kluczowe dla uzyskania nowego poziomu przychodów Grupy, które zbliżyły się już do 1,4 mld PLN, okazała się istotna inwestycja w wyższy poziom kapitału obrotowego. Niemniejszą wagę dla rozwoju Grupy ma dostępność finansowania na transakcje M&A, które są elementem naszej strategii. Równocześnie dbamy o bezpieczny poziom zadłużenia – tak ważny szczególnie w środowisku inflacyjnym i wysokich stóp procentowych. Na bieżąco analizujemy i planujemy sferę finansowania działalności Grupy, korzystając przy tym z narzędzi pozwalających na mitygowanie potencjalnych ryzyk.

Co istotne, w codziennej pracy nie tracimy z oczu zagadnień z obszaru ESG. Kwestie związane z raportowaniem pozafinansowym były i zawsze będą jednym z głównych priorytetów działania GK Depol. W 2022 roku powołaliśmy zespół do prac nad stworzeniem strategii ESG dla Grupy. W ramach prac tego zespołu dokonaliśmy analizy naszych procesów oraz realizowanych działań środowiskowych i społecznych, w tym interakcji z naszymi interesariuszami. Strategię ESG planujemy wdrożyć w 2023 roku. Naszym priorytetem jest wzrost wartości dla Akcjonariuszy, ale realizowany w sposób odpowiedzialny, zgodny z najlepszymi standardami.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu

Dyrektor Finansowy

Grupa Kapitałowa Depol



Najważniejsze wydarzenia 2022



Najważniejsze wydarzenia 2022

Sierpień 2022 Zakup Kombet Działdowo



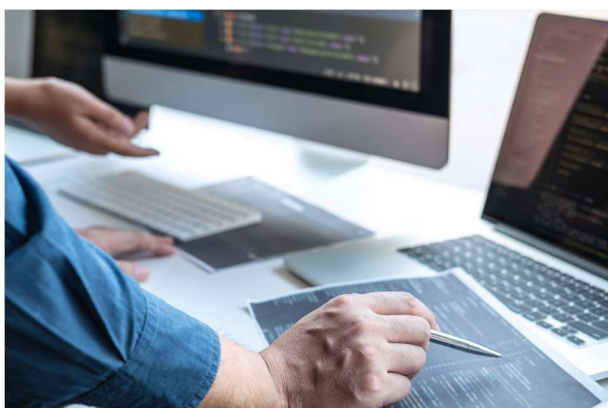
Spółka Kombet Działdowo stała się częścią Grupy Kapitałowej Depol, co stanowi ogromny krok na drodze dalszego rozwoju firmy. Jest to uznany producent prefabrykatów betonowych, którego moce produkcyjne wynoszą 1000 m³ miesięcznie.

Wrzesień 2022 Gwiazda rankingu Buildera



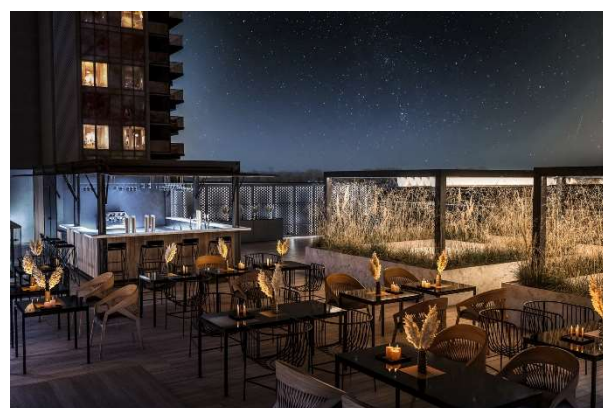
Grupa Kapitałowa Depol zajęła 18 miejsce w kategorii największe przychody w województwie pomorskim, co stawia nas bardzo wysoko na liście polskich generalnych wykonawców. Prestiżowy ranking publikowany corocznie przez Delloite, PwC oraz Dun&Bradstreet opierał się na danych finansowych za lata 2018-2020.

Styczeń 2022 Wdrożenie systemu IFS



Dzięki startowi produkcyjnemu programu klasy ERP Depol Budownictwo dostosował swoje procesy do wymagań biznesowych dzisiejszego świata nowoczesnych przedsiębiorstw. Program trafił nie tylko do stacjonarnych miejsc biurowych, ale przede wszystkim na budowy. Jest to unikalne wdrożenie w branży, poprzedzone 3-letnim projektem, które w doskonały sposób waliduje i poprawia nadzór procesów w firmie, prowadząc do usprawnień w zakresie kontraktacji realizowanych projektów, gospodarki magazynowej, kontroli budżetu i każdego innego procesu w firmie.

Wrzesień 2022 Sol Marina Event



Podczas dwudniowego wydarzenia Klienci inwestycji Sol Marina uczestniczyli w uroczystej kolacji integracyjnej, podczas której odbyła się licytacja bursztynów w ramach akcji charytatywnej. Udało nam się zebrać 29.000 zł, które przekazane zostały Hospicjum Św. Wawrzyńca w Gdyni.

Czerwiec 2022 10-lecie Dekpol Steel



Dekpol Steel świętował 10 rocznicę powstania firmy, z okazji której pracownicy spółki zostali zaproszeni na piknik rodzinny. Wieleletnie doświadczenie w produkcji osprzętu do maszyn budowlanych jest kolejnym atutem, jaki posiada Grupa Kapitałowa Dekpol.

Październik 2022 Targi Bauma



Zespół Dekpol Steel miał szansę zaprezentować swoje produkty na jednym z największych światowych targów Budowlanych Bauma, które odbyły się w Monachium. Była to świetna okazja do nawiązania współpracy na rynku globalnym. W roku 2022 spółka prowadzi eksport produktów do 22 krajów.

Wybrane dane finansowe



Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Depol

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	1 386 848	1 255 783	295 810	274 338
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	120 050	112 988	25 606	24 683
III. Zysk (strata) brutto	97 887	89 638	20 879	19 582
IV. Zysk (strata) netto	78 909	75 726	16 831	16 543
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	9,44	9,06	2,01	1,98
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	102 781	55 819	21 923	12 194
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(34 381)	(15 718)	(7 333)	(3 434)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(28 900)	(6 967)	(6 164)	(1 522)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	39 500	33 134	8 425	7 238
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	1 386 779	1 357 149	295 695	295 071
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	909 818	969 881	193 995	210 871
XII. Zobowiązania długoterminowe	269 261	282 261	57 413	61 369
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	640 557	687 620	136 582	149 502
XIV. Kapitał własny	476 961	387 268	101 700	84 200
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 783	1 818
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	57	46	12	10

Wybrane dane finansowe Depol S.A.

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	276 201	210 305	58 913	45 943
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 254	7 620	1 761	1 665
III. Zysk (strata) brutto	1 494	27 114	319	5 923
IV. Zysk (strata) netto	1 208	26 118	258	5 706
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,14	3,12	0,03	0,68
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	54 489	22 454	11 622	4 905
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(55 354)	(47 839)	(11 807)	(10 451)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 811	(68 841)	1 239	(15 039)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	4 946	(94 227)	1 055	(20 585)
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	610 494	537 244	130 172	116 807
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	321 815	249 884	68 619	54 330
XII. Zobowiązania długoterminowe	148 048	144 247	31 567	31 362
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	173 767	105 637	37 051	22 968
XIV. Kapitał własny	288 679	287 360	61 553	62 478
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 783	1 818
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	35	34	7	7

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski średniego kursu EUR z dnia 31 grudnia 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku. Wybrane pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku i 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku.

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu (EUR/PLN)	4,6899	4,5994
Średni kurs okresu (EUR/PLN)	4,6883	4,5775

1. Podstawowe informacje o Spółce



Podstawowe informacje o Spółce

Nazwa (firma):	Dekpol Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Dekpol S.A.
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

Spółka Dekpol S.A. („Spółka”, „Dekpol”, „Emitent”) jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Emitent posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 592-21-37-980 oraz numer REGON 220341682.

Emitent powstał w wyniku przekształcenia Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Dekpol Spółkę Akcyjną uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 1 kwietnia 2014 roku. W dniu 11 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy KRS dokonał wpisu Emitenta do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr 0000505979 jako spółki akcyjnej.

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Od 8 stycznia 2015 roku akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

1.1 Działalność Dekpol S.A.

Od 2021 roku Dekpol S.A., jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej Dekpol, pełni, w związku z zakończeniem procesu reorganizacji Grupy, głównie rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową Dekpol oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol.

Dotychczasowe poszczególne obszary działalności Dekpol S.A. (działalność generalnego wykonawstwa, deweloperska i produkcyjna) w ramach trwającej w poprzednich latach reorganizacji zostały stopniowo przeniesione z jednostki dominującej Dekpol S.A. do nowo tworzonych spółek zależnych, a Dekpol S.A. przejmował głównie funkcję holdingu.

Z uwagi na okoliczność prowadzenia przez Dekpol S.A. działalności operacyjnej w zakresie generalnego wykonawstwa do końca 2020 roku, Dekpol S.A. pozostaje odpowiedzialny za zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji jak i części zawartych umów, w zakresie w jakim nie uzyskano zgody kontrahentów na przejęcie tychże zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa mającego miejsce w 2020 roku. Nadto Dekpol S.A. jest solidarnie odpowiedzialny na zasadach określonych w art. 55¹ i następnym Kodeksu cywilnego z nabywcami poszczególnych części przedsiębiorstwa (tj. odpowiednio Dekpol Deweloper sp. z o.o., Dekpol Steel sp. z o.o. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.) za zobowiązania związane ze zbytymi częściami przedsiębiorstwa. Generalnie podstawowym zobowiązaniem z tytułu działalności generalnego wykonawstwa, również w stosunku do umów zawartych do dnia 31 grudnia 2020 roku, pozostaje Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

1.2 Oddziały

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

1.3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Katarzyna Szymczak- Dampc	Wiceprezes Zarządu

Nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu Depol S.A. w 2022 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania.



Głęboko wierzymy, że sfera odpowiedzialności biznesu będzie zyskiwała na znaczeniu, czemu dajemy obraz w naszej codziennej działalności. Naszym priorytetem jest wzrost wartości dla Akcjonariuszy, który uzyskujemy w sposób odpowiedzialny, zgodny z nowoczesnymi standardami i spełniający wymogi z obszaru środowiskowego, społecznego i ładu korporacyjnego.

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Rada Nadzorcza funkcjonuje w następującym składzie:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Kędzierski	Członek Rady Nadzorczej

Nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Depol S.A. w 2022 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

1.4 Akcje i akcjonariat Spółki

1.4.1 Kapitał zakładowy Spółki

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

- a) 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- b) 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

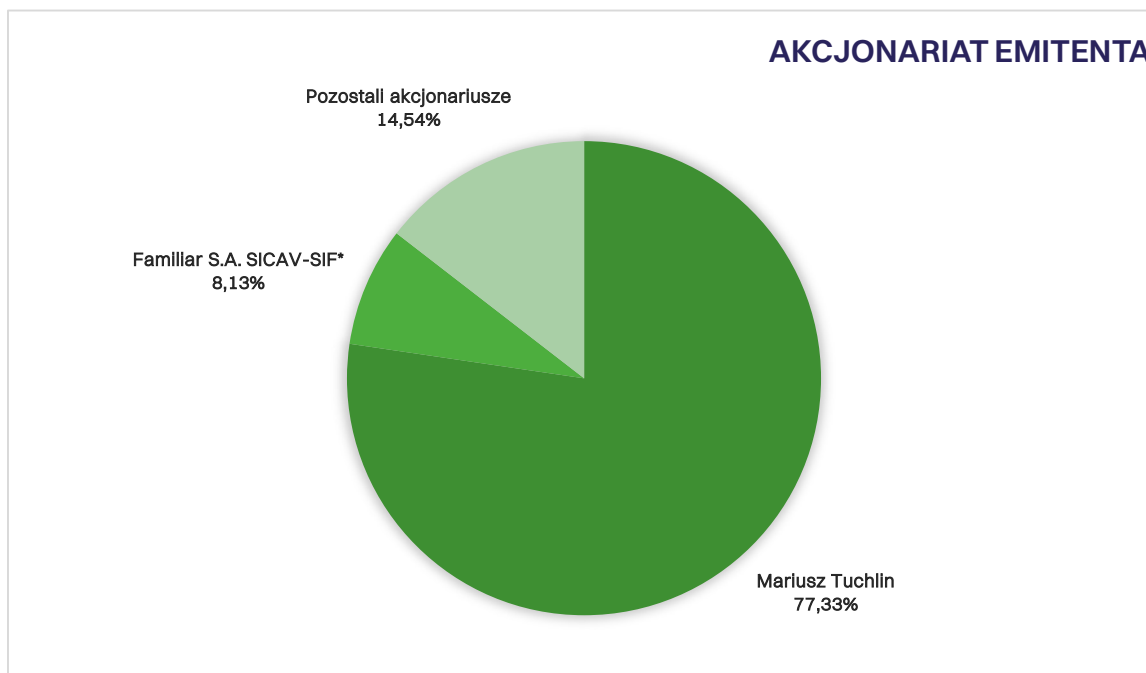
które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

1.4.2 Struktura akcjonariatu

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji/Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6 466 845	77,33%
Familiar S.A. SICAV-SIF*	679 583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1 216 121	14,54%
Razem:	8 362 549	100%

* na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 czerwca 2019 r.



1.4.3 Umowy w wyniku, których mogą nastąpić zmiany w strukturze akcjonariatu

Emitent nie jest w posiadaniu informacji o umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

1.4.4 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Depol S.A. przez Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (w zł)
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6 466 845	6 466 845

Pozostali Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Depol S.A. nie posiadają akcji Emitenta. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Depol S.A. nie posiadają akcji ani udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, za wyjątkiem wskazanych w pkt 1.6 niniejszego sprawozdania.

1.4.5 Program akcji pracowniczych

Emitent nie posiada programu akcji pracowniczych.

1.4.6 Akcje własne

Depol S.A. nie posiadała ani nie nabywała w 2022 roku akcji własnych i nie podejmowała w tym okresie żadnych czynności zmierzających do nabycia akcji własnych.

1.5 Zmiany w zasadach zarządzania Spółką

W 2022 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

1.6 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe

Dekpol S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dekpol. Powiązania wynikające z faktu posiadania grupy kapitałowej zostały przedstawione w pkt 2.1. niniejszego sprawozdania.

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których Pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Emitenta i będący większościowym akcjonariuszem Emitenta) jest znaczącym 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 i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o., 2 % udziałów i głosów należy do City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Grano Group Sp. z o.o.	0000629533	- 95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych – podmiot skupiający także udziały spółek prowadzących działalność w branży hotelarskiej
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach spółki, jest także współnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdu osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	- 100% udziałów należy do Grano Group Sp. Z o.o.,	Spółka będzie prowadziła działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	- 100 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	- 95% udziałów i głosów 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 i głosów 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 i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
CAM Pszenna Sp. z o.o. (dawniej, do 1.12.2022 r: City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0001004553	- 99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina,	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K. - Spółka została rozwiązana uchwałą wspólników z 30.12.2021 r.,	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiadał 99% udziału w zyskach i stratach spółki	Spółka prowadziła działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami i wynajmu nieruchomości

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej



Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

2.1 Struktura Grupy Kapitałowej

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawiono na poniższym schemacie:



Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol jest prowadzona przez spółki zależne.

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa poczynawszy od 2021 roku prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Emitent posiada 100% udziałów spółki zależnej.



Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Upřednio działalność ta była prowadzona bezpośrednio przez Dekpol S.A. Ze skutkiem na 1 stycznia 2021 roku nastąpiło jej przeniesienie do spółki zależnej w drodze aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze Dekpol S.A. zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych na zlecenie inwestorów.

Działalność deweloperska

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



Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku 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.

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

- 1) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądzyńskiego 21;

- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.- spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 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 wpisana do 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 Wiślinie (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 Pszenna 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).

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna realizowana jest przez Dekpol Steel Sp. z o.o. i jej spółkę zależną Intek Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie, a także przez spółkę Betpref Sp. z o.o. i spółkę Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach. Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Betpref Sp. z o.o., a od dnia 5 sierpnia 2022 roku również 100% udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o.o. Dekpol Steel Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółce Intek Sp. z o.o.



Działalność produkcyjna realizowana jest przez Dekpol Steel Sp. z o.o. i jej spółkę zależną Intek Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. (spółka, która nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. w 2020 roku) jest produkcja i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. Intek Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie. Zamiarem jest, aby spółka ta koncentrowała się na wykonawstwie produktów oferowanych przez Dekpol Steel Sp. z o.o. Dodatkowym obszarem działania stały się produkty ze stali, produkty dla offshore, jak również rozpoczęto działania związane z certyfikacją Dekpol Steel Sp. z o.o. w kierunku uzyskania koncesji na produkcję dla branży obronnej.

Betpref Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych i produkcję konstrukcji stalowych w zakładach zlokalizowanych w Toruniu i Pinczynie. Natomiast Kombet Działdowo Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie produkcji prefabrykatów betonowych w Działdowie.

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Dekpol S.A. jest ponadto współnikiem podmiotu realizującego inne funkcje, aniżeli podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej, tj. spółki UAB DEK LT Statyba. Podmiot ten został powołany w celu wsparcia działalności budowlanej Dekpol S.A. na Litwie oraz w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na terytorium tego kraju. 100% udziałów tej spółki posiada Dekpol S.A.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Depol

Podmioty z Grupy Depol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy (spółki stowarzyszone):

- 1) Mineral Group Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Depol Deweloper Sp. z o.o. posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).
- 2) Depol SPV 1 Sp. Z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Depol S.A. posiada 324 udziałów spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

2.2 Jednostki podlegające konsolidacji

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta wymienione w pkt. 2.1 podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

2.3 Akcje własne

Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały ani nie nabywały w 2022 roku akcji ani udziałów własnych, za wyjątkiem nabycia udziałów własnych przez Depol Deweloper Sp. z o.o. w celu ich umorzenia, o czym szerzej w pkt. 2.4 niniejszego sprawozdania.

2.4 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

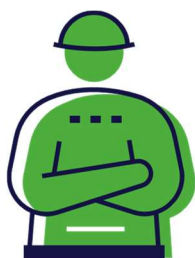
W dniu 17 lutego 2022 roku odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników spółek: Depol 1 Sp. z o.o., Depol 1 Sp. z o.o. s.k.a., Depol Royalties Sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Depol Deweloper Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 roku 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. Depol Royalties Sp. z o.o. była to spółka powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy Depol. Depol 1 Sp. z o.o. s.k.a. był to podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek Almond Sp. z o.o. i Depol Royalties Sp. z o.o. oraz innych praw majątkowych. Depol 1 Sp. z o.o. był komplementariuszem spółki Depol 1 Sp. z o.o. s.k.a. (100% udziałów spółki posiadał Depol S.A.). W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Depol 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 Depol 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 Depol Deweloper Sp. z o.o. Połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Depol 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 Depol Deweloper Sp. z o.o. wyraziło zgodę na zbycie udziałów przez Depol S.A. na rzecz Depol Deweloper Sp. z o.o. w celu dobrowolnego umorzenia udziałów, w wyniku czego zawarta została w tym dniu umowa nabycia przez Depol Deweloper Sp. z o.o. od Depol 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.

Powyższe zdarzenia były elementem działań związanych z reorganizacją i optymalizacją działalności Grupy Kapitałowej Dekpol, mających na celu uporządkowanie struktury Grupy oraz wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności, jak też dalszych planów rozwojowych.



Reorganizacja i optymalizacja działalności Grupy Kapitałowej Dekpol ma na celu uporządkowanie struktury Grupy oraz wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności i dalszych planów rozwojowych.

W dniu 9 marca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Betpref Sp. z o.o. podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze ustanowienia 9.500 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy. Nowe udziały zostały objęte w całości przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. Dekpol S.A. Nowe udziały zostały pokryte wkładem niepieniężnym w postaci wierzytelności Spółki względem Betpref. W dniu 28 marca 2022 roku podwyższenie kapitału zakładowego Betpref Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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 inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, obejmującej ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję, zgodnie z zawartymi umowami przedwstępny. Docelowo Grupa przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

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

W dniu 5 sierpnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z osobami fizycznymi umowę przeniesienia własności 100% udziałów w spółce Kombet Działowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach (Kombet). Cena nabycia udziałów nie stanowiła

wartości istotnej z perspektywy sytuacji i wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dekpol. Przedmiotem działalności Kombet jest produkcja prefabrykatów betonowych. W wyniku transakcji Grupa pozyskała zakład produkcyjny wraz z gruntami umożliwiającymi w przyszłości rozbudowę, stosowną do potrzeb. Kombet jest także zakładem pracy zatrudniającym ponad 70 wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników. Transakcja nabycia udziałów w Kombet miała na celu zwiększenie skali działalności segmentu w zakresie produkcji prefabrykatów. Zarząd Dekpol S.A. uważa, iż budownictwo przemysłowe, logistyczne jak i deweloperskie w kolejnych latach będzie wymagało optymalizacji za sprawą rosnących kosztów materiałów i siły roboczej.

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 Sopotka Sp. z o.o. powołane do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie aglomeracji trójmiejskiej. Spółki zostały zawiązane 30 grudnia 2022 roku.

2.5 Zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową

W 2022 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową Dekpol.

2.6 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe

Nie istnieją, inne niż wskazane w pkt 1.6 oraz 2.1, powiązania organizacyjne lub kapitałowe spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol z innymi podmiotami.

3. Działalność spółki i Grupy Kapitałowej



Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Depol koncentruje się na trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo – w zakresie obiektów przemysłowych, użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych, obiektów ochrony środowiska, a także robót sanitarnych, drogowych i hydrotechnicznych;
- działalność deweloperska – budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartotelu oraz powierzchni handlowo – usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych – producent łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn i urządzeń.

3.1 Podstawowe produkty, towary i usługi

Segmenty operacyjne w okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2022–31.12.2022 (dane skonsolidowane):

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 001 546	183 802	157 404	44 096	1 386 848
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	19 616	19 616
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	19 977	19 977
Koszty operacyjne ogółem	929 930	142 978	147 635	45 895	1 266 438
Wynik operacyjny	71 616	40 824	9 769	(2 160)	120 049

Segmenty operacyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2021–31.12.2021 (dane skonsolidowane):

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	849 764	253 860	120 349	31 810	1 255 783
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	30 304	30 304
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	17 754	17 754
Koszty operacyjne ogółem	800 115	204 581	107 729	42 921	1 155 346
Wynik operacyjny	49 648	49 279	12 260	1 440	112 988

Segmenty operacyjne w okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2022–31.12.2022 (dane jednostkowe):

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	162 882	0	0	113 320	276 202
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	5 191	5 191
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	1 940	1 940
Koszty operacyjne ogółem	162 461	18	0	110 660	273 139
Wynik operacyjny	421	(18)	0	5 911	6 314

Segmenty operacyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2021 - 31.12.2021 (dane jednostkowe):

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	94 086	6 010	0	110 208	210 305
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	6 981	6 981
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	6 599	6 599
Koszty operacyjne ogółem	94 059	4 252	0	104 756	203 066
Wynik operacyjny	27	1 758	0	5 835	7 620

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol w 2022 roku przekroczyły 1,387 mld zł, co oznacza wzrost w porównaniu z poprzednim rokiem o ponad 10 %. Na zrealizowaną przez Grupę sprzedażłożyły się wyższe niż przed rokiem przychody Segmentu Generalnego Wykonawstwa, satysfakcjonujące, choć niższe rok do roku przychody z działalności Segmentu Deweloperskiego i najwyższe do tej pory przychody Segmentu Produkcji Osprzętu do Maszyn Budowlanych.


1.387 mld zł
Wzrost przychodów o 10% w porównaniu z rokiem 2021.

Poszczególne segmenty działalności realizowały założoną strategię rozwojową pomimo trudnego otoczenia rynkowego, szczegóły zaprezentowane są w poniższych sekcjach.

Generalne Wykonawstwo

Segment Generalnego Wykonawstwa Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec 2022 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości około 1 315 mln zł netto (na koniec 2021 roku ponad 1 306 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości ponad 454 mln zł netto (na koniec 2021 roku niespełna 573 mln zł). Niniejsze kwoty uwzględniają także wartość projektów w zakresie których nastąpiło uzgodnienie kluczowych warunków już w trakcie 2022 roku.

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na koniec roku 2022 posiadała kontrakty o wartości ponad 420 mln zł netto (na koniec 2021 roku ponad 412 mln zł), z czego do realizacji pozostawały projekty o wartości około 139 mln zł netto (na koniec 2021 roku około 305 mln zł).

Większość projektów jest realizowana na zlecenie inwestorów prywatnych. W ramach generalnego wykonawstwa realizowane są obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe oraz mieszkaniowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi).

Zestawienie wybranych kontraktów zewnętrznych realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 31 grudnia 2022 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
ACE 7	Generalne wykonawstwo obiektu Koszalin Power Center
BIMS PLUS FHH	Budowa hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z budową przyłączy i instalacji wewnętrznych w miejscowości Poznań
GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej fazy I powierzchni około 49 248 m ² wraz z budynkiem biurowym i wszystkimi pracami zewnętrznymi oraz magazyn fazy II wraz z pracami towarzyszącymi w miejscowości Kolbudy
GRUPA PANATTONI	Realizacja inwestycji w miejscowości Tczew polegająca na rozbudowie dotychczasowego zabudowania- FLEX.
MARATHON INTERNATIONAL	Rozbudowa centrum logistycznego o budynek magazynowy wraz z wewnętrzną instalacją gazową oraz infrastrukturą towarzyszącą w Glince Duchownej g. Kostrzyn.
RABEN REAL ESTATE	Wykonanie hali magazynowej z częścią biurową wraz z niezbędną infrastrukturą taką jak: instalacja fotowoltaiczna, sufit podwieszany, freonowy system chłodzenia, instalacją oddymiania i napowietrzania systemami SKD i okablowaniem CCTV oraz trafostacją i agregatem prądowórczym w systemie „pod klucz” w miejscowości Robakowo.
CTP Invest Group	Wykonanie „pod klucz” budynku produkcyjno- magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łomna- Las.
CTP Invest Group	Kompleksowe wykonanie „pod klucz” wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków magazynowych o powierzchni około 10120m ² oraz 18991m ² w miejscowości Zabrze.
Komenda Wojewódzka Policji	Budowa Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu
GRUPA PANATTONI	Realizacja inwestycji w miejscowości Kadłubia, gmina Żary. Rozbudowa inwestycji składającej się z powierzchni magazynowej, technicznej, biurowej i socjalnej wraz z innymi budynkami, budowlami lub innymi obiektami i zagospodarowaniem terenu z nimi związanymi.
DAWIKA	Budowa budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Koteże.

Większość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość ok. 70 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 8 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach stanowiły one ok. 80-90% portfela. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ok. 89%.



Prawie 89% portfela zleceń to projekty przemysłowo-logistyczne.

Należy przy tym zaznaczyć, iż Dekpol Budownictwo wypracował wysoki poziom specjalizacji w wykonywaniu projektów przemysłowych o podwyższonym stopniu skomplikowania, o czym świadczą nagrody branżowe uzyskiwane przez obiekty wykonywane przez Spółkę w ostatnim czasie jak np. fabryka Danfoss w Grodzisku Mazowieckim, który to obiekt uzyskał zaszczytny tytuł „Fabryki Roku” przyznany przez Kapitułę Konkursową Executive Club oraz nominację do najlepszej realizacji przemysłowej roku 2022 na targach MIPIM w Cannes.

Działalność segmentu w 2022 roku przebiegała bardziej zmiennym otoczeniu rynkowym względem roku 2021. Należy podkreślić, iż okres sprawozdawczy, druga połowa roku 2022, była relatywnie wolna od – istotnego z punktu widzenia prowadzonej działalności – wpływu znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych, szczególnie ceny stali ustabilizowały się w trwałych wartościach. Wyzwaniem roku 2022 pozostała dynamika inflacji, która utrudniała projekcję kosztów realizacji projektów budowlanych i miała (ograniczony w skali) swój udział w presji placowej. Należy jednak podkreślić, iż przyjęta w 2018 roku i do dziś utrzymywana strategia pozyskiwania zleceń o krótkoterminowym charakterze pozwala Spółce skutecznie przeciwstawiać się fenomenowi inflacji i realizować swoje cele gospodarcze. Dodatkowo Spółka przez ostateczne lata działalności wypracowała procedury i procesy wewnętrznoorganizacyjne obliczone na sprawność, szybkość działania i obniżenie ryzyka realizacyjnego (m.in. skuteczny dział zakupów współpracujący z obszarem wycen nowych projektów jak i z działem realizacyjnym, szybkie procesy kontraktacji i jej obsługi).

Rok 2022 zakończył się wypracowaniem historycznie najwyższego w historii przychodu ze sprzedaży w zakresie generalnego wykonawstwa, który osiągnął wartość 1 mld zł wobec 850 mln zł rok wcześniej, przy podniesieniu marży operacyjnej względem roku 2021.

W ostatnich miesiącach 2022 roku Grupa obserwowała dalsze zagrożenia dla branży budowlanej wynikające ze zmian politycznych jak i makroekonomicznych przekładające się na spowolnienie produkcji. Jednocześnie Zarząd podejmuje aktywne działania mające na celu zabezpieczenie wyniku finansowego Spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na poziomie odpowiadającym ambicjom lidera rynku budownictwa kubaturowego.

Działalność deweloperska

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

W 2022 roku Grupa Dekpol realizowała projekty deweloperskie o profilu mieszkaniowym i usługowym na terenie Aglomeracji Trójmiejskiej, Rokitek k. Tczewa, Sztutowa oraz Wrocławia. Realizowane inwestycje obejmowały zarówno budowę osiedli mieszkaniowych, luksusowych apartamentowców, jak również condohotelu. Udział w sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie adresowanych do bardziej wymagających klientów wynosił 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 Depol z działalności segmentu deweloperskiego rozpoznała w przychodach 380 lokali oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z umowy z podmiotem instytucjonalnym. Jednocześnie, w roku poprzednim w przychodach segmentu deweloperskiego rozpoznanym zostało 406 lokali. W rezultacie przychody segmentu w 2022 roku wyniosły blisko 187 mln zł, co przy 14% marży operacyjnej przełożyło się na 26,2 mln zł zysku operacyjnego, wobec 31,8 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 pierwotnie zakładano w planach z początku 2022 roku, opracowywanych i opublikowanych przed wybuchem wojny w Ukrainie i przed cyklem podwyżek stóp procentowych. Zweryfikowane pod tym kątem w październiku 2022 roku cele operacyjne Grupy Depol w segmencie działalności deweloperskiej zostały osiągnięte.



Udział w sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie wyniósł 51,8%.

W roku 2022 prowadzono w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślinie 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 Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Lazurowy Par - 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 Rokitykach koło Tczewa,

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

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 Jasioń 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 ofercie sprzedaży pozostawało 667 lokali.



Na koniec 2022 roku w ofercie sprzedaży pozostawało 667 lokali.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Przedmiotem działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. (podmiot wydzielony z Dekpol S.A. w 2019 roku) jest produkcja i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych.

Rok 2022 był najbardziej dynamicznym okresem w działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. Wybuch wojny w Ukrainie 24 lutego 2022 roku spowodował wyjątkowo niestabilną sytuację na rynku cen stali jak również weryfikację planów zakupowych głównych odbiorców Spółek. Od czerwca 2022 roku nastąpił gwałtowny spadek zamówień na łyżki i osprzęty do maszyn budowlanych. Głównym powodem była niestabilna sytuacja geopolityczna jak również wysokie ceny surowców niezbędnych do realizacji zamówień powodujące konieczność renegotjacji cen z odbiorcami. W efekcie, po rekordowym pod kątem przychodów pierwszym półroczu, gdy realizowane były jeszcze zamówienia pozyskane w końcówce 2021 roku, w drugim półroczu 2022 roku nastąpił spadek obrotów do poziomów obserwowanych w okresie pandemii.

W lipcu 2022 roku Zarząd Spółki Dekpol Steel Sp. z o.o. podjął decyzję o dywersyfikacji działalności o nowe obszary odbiorców. Nadal trzonem biznesowym w Dekpol Steel Sp. z o.o. pozostają łyżki i osprzęty do maszyn.

Nowym obszarem działania Spółki są projekty z branży offshore, ciężkich konstrukcji stalowych oraz specjalistycznych osprzętów transportowych i dźwigowych, przy czym Dekpol Steel Sp. z o.o. nadzoruje w tym zakresie produkcję odbywającą się w spółce zależnej Intek Sp. z o.o.. Spółka ta od początku swojej działalności, tj. od roku 2003 działa niezmiennie w branży metalowej. Do momentu wstąpienia przez Spółkę w struktury Grupy Kapitałowej Dekpol, przedmiotem działalności Intek Sp. z o.o. było projektowanie oraz produkcja linii i urządzeń, będących elementami systemów automatyki przemysłowej. Produkowane wówczas dobra sprzedawane były zarówno odbiorcom krajowym jak i na rynkach zagranicznych, w tym również eksportowane poza granice obszaru europejskiego. W Intek Sp. z o.o. odbywa się też produkcja największych na świecie naczip i urządzeń dźwigowych, która jest odpowiedzią na światowy boom w tej branży związany ze zwiększonym zapotrzebowaniem na farmy wiatrowe, a tym samym na przewóz ponadgabarytowych elementów wiatraków.

Dywersyfikacja produkcji ma na celu zapewnienie stabilności, jak również możliwości szybkiego reagowania na trendy w światowej gospodarce.

Dodatkowo Spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. rozpoczęła działania mające na celu uzyskanie koncesji wojskowej niezbędnej do realizacji elementów stalowych wykorzystywanych w armii.

Dekpol Steel Sp. z o.o. zakończył rok 2022 przychodami na poziomie 157,4 mln zł, co oznacza wzrost w ujęciu rok do roku o 31%. Wspomniane wyżej czynniki zewnętrzne spowodowały, że zysk operacyjny wyniósł 9,8 mln zł wobec 12,6 mln zł rok wcześniej.



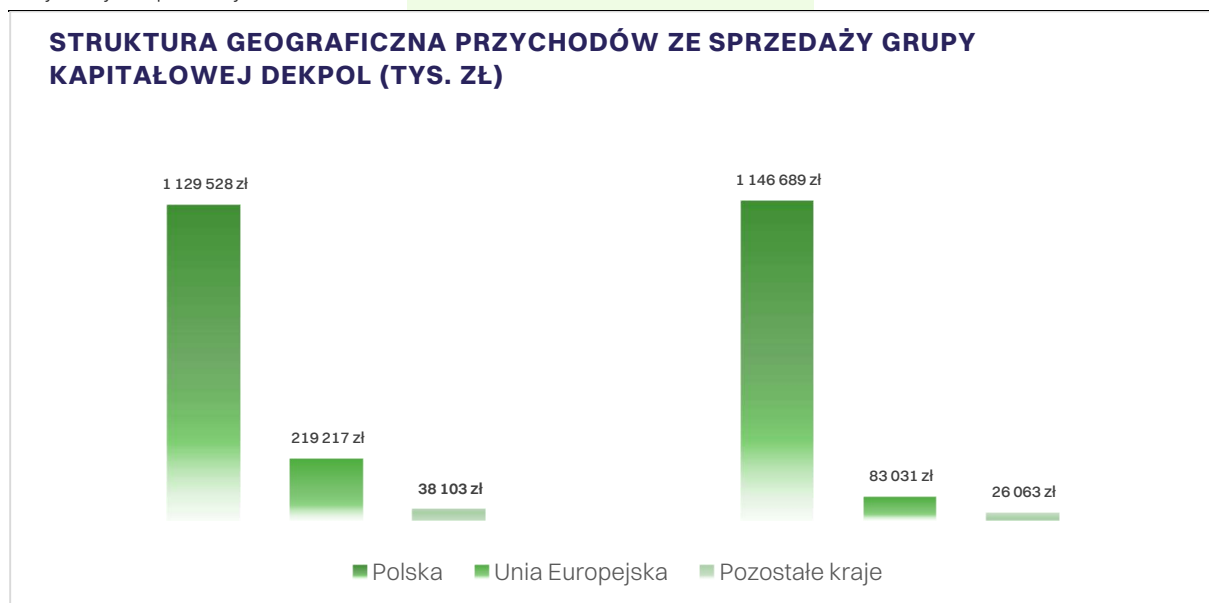
Nowym obszarem działania spółki są projekty z branży offshore, ciężkich konstrukcji stalowych oraz specjalistycznych osprzętów transportowych i dźwigowych.

3.2 Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol w okresie 01.01.2022–31.12.2022 oraz porównawczo w okresie 01.01.2021–31.12.2021 (tys. zł)

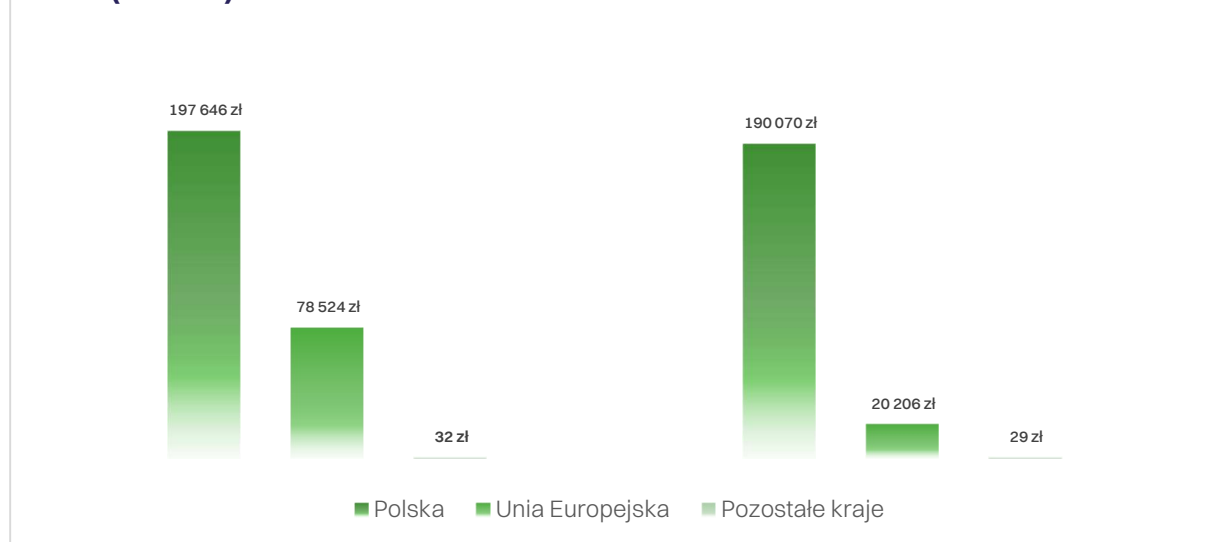
Opis	31.12.2022	31.12.2021
Polska	1 129 528	1 146 689
Unia Europejska	219 217	83 031
Pozostałe kraje	38 103	26 063
Przychody ze sprzedaży	1 386 848	1 255 783

STRUKTURA GEOGRAFICZNA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY GRUPY KAPITAŁOWEJ DEPOL (TYS. ZŁ)



Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Dekpol S.A. w okresie 01.01.2022-31.12.2022 oraz porównawczo w okresie 01.01.2021-31.12.2021 (tys. zł)

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Polska	197 646	190 070
Unia Europejska	78 524	20 206
Pozostałe kraje	32	29
Przychody ze sprzedaży	276 201	210 305

STRUKTURA GEOGRAFICZNA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY DEKPOL S.A. (TYS. ZŁ)


Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol współpracują z wieloma dostawcami i odbiorcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2022 roku 20% wartości przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol i na tym poziomie nie jest identyfikowane uzależnienie od pojedynczych zewnętrznych odbiorców lub dostawców.

Emitent i Spółki z Grupy Kapitałowej w zakresie zapewnienia dostaw materiałów i towarów, na potrzeby realizowanych umów, korzystają z usług wieloletnich partnerów biznesowych (dostawców i podwykonawców), co zapewnia ciągłość, terminowość i elastyczność łańcucha dostaw, jednocześnie stale poszukują nowych partnerów handlowych, aby zminimalizować ryzyka związane z dostępnością czy ceną.

W zakresie struktury geograficznej największy udział sprzedaży zagranicznej w realizowanych przychodach wykazuje segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych. Obecnie Dekpol Steel Sp. z o.o. eksportuje swoje wyroby do ponad 24 krajów. Dzięki dwóm fabrykom, spółka jest w stanie zaspokoić oczekiwania jakościowe i ilościowe obecnych i nowych odbiorców. Łyżki pod logotypem marki Dekpol Steel pracują w Australii, Skandynawii, Afryce, Ameryce, Kanadzie i całej Europie.

W strukturze Dekpol SA, udział sprzedaży zagranicznej w realizowanych przychodach wyniósł 28% co wynika z faktu realizacji przez spółkę ostatniej umowy z zakresu generalnego wykonawstwa. Przychody osiągnięte w sprzedaży w Polsce wyniosły ponad 197 mln zł, co stanowiło prawie 72% przychodów ogółem.

Dekpol SA współpracuje z wieloma dostawcami i odbiorcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2022 roku 20% wartości przychodów ze sprzedaży Dekpol S.A. i na tym poziomie nie jest identyfikowane uzależnienie od pojedynczych zewnętrznych odbiorców lub dostawców.

3.3 Główne inwestycje krajowe i zagraniczne oraz lokaty kapitałowe

Grupa Kapitałowa Depol

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty	19 061	10 899
Budynki i budowle	59 249	51 951
Maszyny i urządzenia	45 367	39 986
Środki transportu	17 020	14 208
Pozostałe środki trwałe	3 985	2 787
Środki trwałe w budowie	3 901	2 086
Zaliczki na środki trwałe	171	470
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	148 754	122 387

Dekpol S.A.

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty	4 756	4 788
Budynki i budowle	173	181
Maszyny i urządzenia	4 933	5 018
Środki transportu	1 108	1 377
Pozostałe środki trwałe	506	727
Środki trwałe w budowie	1 965	1 151
Zaliczki na środki trwałe	171	0
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	13 611	13 242

Wartość majątku trwałego Grupy wzrosła w 2022 roku między innymi w związku z nabyciem przez Emitenta spółki Kombet Działdowo, co pozwoli na zwiększenie skali działalności Grupy w zakresie produkcji prefabrykatów. Ponadto Grupa Kapitałowa Depol stawiając na ciągły rozwój, inwestuje między innymi w swoje aktywa trwałe.

Wszystkie zakupione, ulepszone i budowane aktywa trwałe wykorzystywane są do bieżącej działalności operacyjnej. Środki na realizowane inwestycje pochodzą ze środków własnych oraz źródeł zewnętrznych. Nabycie udziałów w spółce Kombet Działdowo zostało zrefinansowane kredytem.

3.4 Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Grupy w roku obrotowym 2022 oraz po jego zakończeniu

Zawarcie umowy na budowę dwóch hal magazynowych w Zaczerniu

W dniu 5 stycznia 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. otrzymała obustronnie podpisaną umowę o roboty budowlane zawartą z PDC Industrial Center 166 Sp. z o.o. dotyczącą budowy dwóch hal magazynowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą o łącznej powierzchni ok. 33 tys. m² w miejscowości Zaczernie w województwie podkarpackim (Inwestycja). Kluczowe warunki kontraktu zostały przez strony uzgodnione w dniu 4 listopada 2021 roku. Zakończenie budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Inwestycji nastąpiło we wrześniu 2022 roku (pierwotnie nastąpić miało w czerwcu 2022 roku). Wynagrodzenie Depol Budownictwo za realizację Inwestycji wyniosło ponad 5,5% przychodów Grupy Kapitałowej Depol za 2022 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia 5 stycznia 2022 roku).

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2022 z dnia 5 stycznia 2022 roku.

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

W dniu 12 stycznia 2022 roku Depol 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.

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

Zawarcie aneksu do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji w Szczecinie

W dniu 27 stycznia 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała z 7R S.A. (Zamawiający) aneks do umowy z lutego 2021 roku na wykonanie w Szczecinie, w systemie generalnego wykonawstwa, w formule "zaprojektuj i wybuduj", kompleksowych robót budowlano - konstrukcyjnych oraz pełnego zakresu robót budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń, której rezultatem będzie wykonanie "pod klucz" dwóch obiektów produkcyjno-magazynowych z zapleczem biurowo-socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (Inwestycja) oraz przebudową układu drogowego. Inwestycja była realizowana w dwóch etapach, z czego pierwszy etap został zrealizowany w 2021 roku. Zgodnie z zawartym aneksem strony w związku ze zleceniem prac dodatkowych postanowiły wydłużyć termin wykonania drugiego etapu Inwestycji na drugi kwartał 2022 roku. Prace zostały zrealizowane. Łączne wynagrodzenie netto za realizację całości Inwestycji wyniesie ok. 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2022.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2022 z dnia 30 stycznia 2022 roku.

Zawarcie aneksu do umowy na budowę hal magazynowo - produkcyjnych w Gdańsku

W dniu 27 stycznia 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z PDC Industrial Center 134 Sp. z o.o. (Zamawiający) aneks do umowy z dnia 28 stycznia 2021 roku na budowę hal magazynowo produkcyjnych w Gdańsku. Inwestycja była realizowana w czterech etapach, z czego trzy etapy zostały zrealizowane w 2021 roku. Aneks do umowy dotyczył wykonania prac dodatkowych, wskutek czego wzrosła wartość umowy i przedłużony został termin jej realizacji. Termin realizacji ostatniego etapu umowy został określony na II kwartał 2022 roku. Prace zostały zrealizowane w terminie. Wartość umowy wyniesie około 7% przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta za 2022 rok (wobec pierwotnej wartości stanowiącej obecnie równowartość ok. 5,8% przychodów Grupy za 2022 rok; wartości przeliczone według kursu euro z dnia 27 stycznia 2022 roku).

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2022 z dnia 31 stycznia 2022 roku.

Zawarcie umowy na wykonanie robót budowlanych hall magazynowej w Wojanowie

W dniu 16 lutego 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała od Pruszcz Logistics Sp. z o.o. (Zamawiający) obustronnie podpisaną umowę na wykonanie budynku magazynowo - biurowego o powierzchni zabudowy ok. 49,2 tys. m² wraz z drogami oraz całą niezbędną infrastrukturą w miejscowości Wojanowo/Będziszyn (Inwestycja). Kluczowe warunki kontraktu zostały uzgodnione przez strony w dniu 2 września 2021 roku. Termin realizacji Inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie został uzgodniony początkowo na marzec 2022 roku, a następnie zmieniony na maj 2022 roku. Prace zostały zrealizowane w uzgodnionym terminie. Wynagrodzenie netto Wykonawcy za realizację Umowy początkowo miało wynosić równowartość około 7,1% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2022. W październiku 2022 roku strony zawarły porozumienie, na mocy którego ostateczna wartość wynagrodzenia wyniosła ok. 7,9% przychodów ze sprzedaży Grupy Depol za rok 2022 (wg kursu euro z dnia zawarcia porozumienia).

Przedmiot Umowy pokrywał zakres prac, który pierwotnie miał zostać zlecony w ramach opcjonalnego etapu III umowy z lipca 2020 roku, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2020 z dnia 3 lipca 2020 roku. Pierwsze dwa etapy ww. umowy zostały zrealizowane. Natomiast realizacja drugiego budynku została przeprowadzona na podstawie umowy, o której mowa powyżej, uwzględniającej m.in. zmianę warunków rynkowych.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2022 z dnia 16 lutego 2022 roku.

Zawarcie umowy na budowę dwóch hal magazynowych w Kolbudach

W dniu 10 marca 2022 roku podpisana została umowa pomiędzy Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) a spółką z grupy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. - PDC Industrial Center 183 Sp. z o.o. (Zamawiający), na wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę dwóch hal magazynowych centrum logistyczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Kolbudach (Inwestycja). Kluczowe warunki kontraktu zostały uzgodnione przez strony w dniu 23 września 2021 roku. Inwestycja była realizowana w dwóch fazach: faza I obejmująca halę magazynową o powierzchni około 49,2 tys. m² wraz z budynkiem biurowym oraz wszystkimi pracami zewnętrznymi, z terminem realizacji uzgodnionym pierwotnie na maj 2022 roku oraz faza II obejmująca halę magazynową o powierzchni około 24,7 tys. m² z terminem realizacji uzgodnionym pierwotnie na lipiec 2022 roku. Pierwotnie uzgodnione wynagrodzenie netto za realizację Inwestycji miało wynosić łącznie ok. 10,1% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2022 (przeliczone według kursu euro z dnia 10 marca 2022 roku).

W dniu 25 listopada 2022 roku strony zawarły aneks do umowy, zgodnie z którym Zamawiający zlecił Wykonawcy realizację prac dodatkowych, wskutek czego wartość wynagrodzenia netto za realizację przedmiotu umowy wzrosła do łącznie ok. 12,7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2022 (przeliczone według kursu euro z dnia zawarcia aneksu). Terminy zakończenia wszystkich prac w ramach realizacji fazy I i fazy II inwestycji zostały przesunięte odpowiednio na luty i marzec 2023 roku. Faza I została w większości zrealizowana, natomiast w ramach fazy II strony są w trakcie uzgadniania aneksu zmieniającego termin realizacji oraz prace dodatkowe.

O zawarciu umowy, a następnie aneksu do umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 11/2022 z dnia 10 marca 2022 roku oraz nr 40/2022 z dnia 25 listopada 2022 roku.

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 Emitenta (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 Emitenta. 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. 5,1% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022, płatne etapowo w okresie do połowy 2024 roku.

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

Zawarcie umowy ramowej o roboty budowlane z CTP Invest Poland Sp. z o.o. oraz otrzymanie dwóch pierwszych zamówień

W dniu 27 kwietnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała od CTP Invest Poland Sp. z o.o. (Zamawiający) obustronnie podpisaną umowę ramową o roboty budowlane. Na podstawie umowy ramowej Zamawiający może składać zlecenia dotyczące indywidualnych inwestycji zlecanych do realizacji przez Wykonawcę. Umowa ramowa określa ogólne zasady współpracy stron, natomiast szczegółowe zasady realizacji danej inwestycji, w tym przedmiot robót, wynagrodzenie, harmonogram i termin wykonania prac będą każdorazowo uzgadniane przez strony w danym zleceniu. Umowa ramowa nie określa minimalnej ani maksymalnej liczby zleceń. Umowa ramowa zawiera postanowienia w zakresie kar umownych, których wartość w stosunku do danego zlecenia nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia netto Wykonawcy wskazanego w zleceniu. Ponadto strony mają uprawnienie do dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne. Umowa ramowa została zawarta na czas nieoznaczony i podlega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym za zawiadomieniem wystosowanym przez jedną ze stron bez podania przyczyn, przy czym jest to niezależne od uprawnienia stron do odstąpienia od realizacji danego zlecenia, które to uprawnienie przysługuje jedynie w określonych w Umowie ramowej przypadkach takich jak m.in. istotne naruszenie zobowiązań umownych przez Wykonawcę. Zawarcie Umowy ramowej stanowiło spełnienie warunku wejścia w życie dwóch pierwszych zamówień złożonych uprzednio przez Zamawiającego:

I) zamówienia z dnia 5 kwietnia 2022 roku na kompleksowe wykonanie "pod-klucz" wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku produkcyjno-magazynowego o powierzchni ok. 64 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łomna-Las w powiecie nowodworskim. Zlecenia zostały złożone pod dodatkowym warunkiem uzyskania przez Zamawiającego lub spółkę z jego grupy kapitałowej stosownego pozwolenia na budowę, który to warunek został spełniony. Termin realizacji obiektu przypadał na koniec 2022 roku. W dniu 28 września 2022 roku zostały zawarte aneksy, na mocy których strony uzgodniły prace dodatkowe zwiększające wartość wynagrodzenia o 3% pierwotnej wartości zamówienia. Następnie w styczniu 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony uzgodniły w formie aneksu zmiany terminu wykonania prac na I kwartał 2023 roku. Prace zostały zrealizowane. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za realizację zamówień wyniosła ok. 8,1% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022.

II) zamówienia z dnia 14 kwietnia 2022 roku na kompleksowe wykonanie "pod-klucz" wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków produkcyjno-magazynowych o łącznej powierzchni ok. 29 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Zabrze. Termin realizacji obiektów przypadał na koniec

2022 roku. W styczniu 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony uzgodniły w formie aneksu zmianę terminu wykonania prac na I kwartał 2023 roku. Prace zostały zrealizowane. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za realizację zamówień wyniosła około 5,4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2022.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 20/2022 z dnia 5 kwietnia 2022 roku, nr 23/2022 z dnia 14 kwietnia 2022 roku oraz nr 26/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 roku.

Zawarcie umowy na wykonanie budowy hali magazynowej w Swadzimiu, pow. Poznań

W dniu 14 listopada 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z kontrahentem spoza Grupy Kapitałowej Depol (Zamawiający) umowę o wykonanie budowy hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą zewnętrzną w miejscowości Swadzim, pow. Poznań. Zakres robót w ramach umowy obejmuje kompleksową realizację inwestycji, w tym dostawy materiałów i urządzeń, prace projektowe, usługi i roboty budowlane i branżowe oraz uzyskanie przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego ostatecznej, bezwarunkowej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie całości inwestycji. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został określony na I kwartał 2024 roku. Za kompleksową realizację przedmiotu umowy ustalono wynagrodzenie netto na poziomie ok. 9,8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2022. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji, odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy i innych naruszeń umowy. Łączna suma kar umownych nie może przekraczać 15% wartości netto umowy. Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych. Umowa zawiera standardowe zapisy dotyczące prawa stron do odstąpienia od realizacji umowy w określonych przypadkach.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 37/2022 z dnia 14 listopada 2022 roku.

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

W dniu 29 listopada 2022 roku Depol 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.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 41/2022 z dnia 29 listopada 2022 roku.

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

W dniu 16 grudnia 2022 r. Depol 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.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 45/2022 z dnia 16 grudnia 2022 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy na budowę Laboratorium Kryminalistycznego w Poznaniu

W dniu 16 grudnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze Skarbem Państwa - Komendantem Wojewódzkim Policji w Poznaniu (Zamawiający) umowę na wykonanie robót budowlanych związanych z budową Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu, z wyposażeniem, zagospodarowaniem terenu oraz uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Wartość netto prac objętych Umową stanowi ok. 4,5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Realizacja robót budowlanych oraz uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpi w terminie do 27 miesięcy od daty zawarcia Umowy. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. za opóźnienia w realizacji prac, odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy i inne naruszenia postanowień Umowy. Łączna kwota kar umownych nie może przekraczać 15% wynagrodzenia umownego brutto. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych. Łączna wysokość odszkodowania wraz z naliczonymi karami umownymi nie może przekroczyć kwoty wynagrodzenia umownego.

Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 roku - Prawo zamówień publicznych. Oferta Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. została wybrana jako najkorzystniejsza w ww. postępowaniu w dniu 18 listopada 2022 roku.

O wyborze oferty, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 39/2022 z dnia 18 listopada 2022 roku oraz nr 46/2022 z dnia 16 grudnia 2022 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa centrum handlowo-usługowego w Koszalinie

W dniu 22 grudnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Inwestor) umowę generalnego wykonawstwa, w systemie zaprojektuj i wybuduj, centrum handlowo-usługowego w Koszalinie pod nazwą "Koszalin Power Center", wraz z niezbędną infrastrukturą wewnętrzną, w tym lokalami najemców oraz infrastrukturą zewnętrzną i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został określony na II kwartał 2024 roku. Za wykonanie robót objętych umową ustalono wynagrodzenie netto na poziomie ok. 4,4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji. Maksymalna wysokość kar umownych z tytułu opóźnień nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy kara umowna może wynieść 10% wynagrodzenia. Kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia odszkodowania za szkody spowodowane przez Wykonawcę, w kwocie przewyższającej wysokość danej kary umownej. Inwestor jest uprawniony do rozwiązania Umowy lub odstąpienia od niej, bez podawania przyczyn, nie później niż do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego i nie później niż do końca 2024 roku. W takim przypadku Inwestor zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie proporcjonalne do postępu ukończonych robót.

Umowa weszła w życie z dniem jej podpisania, z zastrzeżeniem zawarcia przez Wykonawcę określonych umów związanych z projektem Inwestycji. Wykonawca w dacie zawarcia umowy otrzymał od Inwestora polecenie rozpoczęcia prac projektowych, natomiast pozostałe roboty objęte umową Wykonawca rozpoczął po uzyskaniu odrębnego polecenia rozpoczęcia robót, co miało miejsce 27 stycznia 2023 roku.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 47/2022 z dnia 22 grudnia 2022 roku.

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. 18% kapitałów własnych Emitenta 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 nieruchomością gruntową, na której realizowana jest inwestycja deweloperska Sol Marina (etap I-III). Celem nabycia Nieruchomości jest realizacja kolejnych etapów ww. inwestycji.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2023 z dnia 13 stycznia 2023 roku.

Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane hal magazynowych w Koszalinie

W dniu 20 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała obustronnie podpisany aneks do umowy zawartej w październiku 2021 roku ze spółką z grupy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. - Accolade PL XXV Sp. z o.o. (Zamawiający) o roboty budowlane obejmujące wykonanie hal magazynowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Koszalinie. Pierwotnie umowa obejmowała wykonanie dwóch hal magazynowych o łącznej powierzchni ok. 26,4 tys. m², za wynagrodzeniem netto o równowartości ok. 2,6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Na mocy aneksu Zamawiający zlecił Wykonawcy realizację dodatkowej części jednej z ww. hal o powierzchni ok. 29,2 tys. m² wraz z niezbędną infrastrukturą oraz realizację dodatkowych prac ulepszeniowych hal, wskutek czego wartość wynagrodzenia netto za realizację przedmiotu Umowy wzrosła do łącznie ponad 9,9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022 (wartości przeliczone według kursu euro z dnia zawarcia aneksu). Prace w zakresie pierwszej z hal zostały zakończone w 2022 roku, natomiast realizacja drugiej z hal wraz z pracami zleconymi aneksem zgodnie z postanowieniami aneksu powinna zostać zakończona w I kwartale 2023 roku. Obecnie strony są w trakcie procedowania aneksu do umowy zmieniającego wartość wynagrodzenia oraz przedłużającego terminy zakończenia prac. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych za opóźnienia w realizacji prac lub usunięciu wad, a także kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia umownego.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2023 z dnia 20 stycznia 2023 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego w woj. pomorskim

W dniu 15 lutego 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zleceniodawca) umowę generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego o powierzchni ok. 15 tys. m² wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w woj. pomorskim. W ramach Umowy Wykonawca przygotowuje wszelką niezbędną dokumentację wykonawczą, wykona prace budowlane oraz uzyska wszystkie wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie Inwestycji. Za wykonanie prac objętych Umową ustalono wynagrodzenie netto o równowartości około 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został określony na pierwszy kwartał 2024 roku. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Zleceniodawca ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego w przypadku poniesienia szkody przekraczającej wysokość kary umownej. Zleceniodawca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy bez

podawania przyczyn w okresie jej obowiązywania, jednak nie później niż do końca 2023 roku i nie później niż do dnia odbioru końcowego - w takim przypadku Wykonawca otrzyma wynagrodzenie proporcjonalne do postępu robót.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2023 z dnia 15 lutego 2023 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa obiektu handlowego w Koszalinie

W dniu 21 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zleceniodawca) umowy obejmujące generalne wykonawstwo obiektu handlowego o powierzchni ok. 10 tys. m² wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą dojazdową, w Koszalinie. W ramach inwestycji Wykonawca przygotowuje niezbędną dokumentację wykonawczą, wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie Inwestycji. Za wykonanie wszystkich prac związanych z Inwestycją ustalono wynagrodzenie netto o równowartości łącznie ok. 4,5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Termin zakończenia realizacji inwestycji został określony na pierwszy kwartał 2024 roku. Umowy dotyczące realizacji inwestycji zawierają zapisy w zakresie kar umownych m.in. w przypadku opóźnień (kary umowne za opóźnienia nie przekroczą 10% wartości wynagrodzenia) bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy (kara umowna w wysokości 15% wartości wynagrodzenia). Zleceniodawca ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego w przypadku poniesienia szkody przekraczającej wysokość kary umownej.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2023 z dnia 21 marca 2023 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane w woj. śląskim

W dniu 1 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o roboty budowlane obejmujące generalne wykonawstwo budynku magazynowego o powierzchni ok. 120 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie woj. śląskiego. Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Zamawiającego prawa do nieruchomości, na której zrealizowana ma zostać inwestycja oraz nabycia przez Zamawiającego prawa do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane. W dniu 22 marca 2023 roku Wykonawca otrzymał informację od Zamawiającego o spełnieniu się warunku zawieszającego umowy, wobec czego umowa weszła w życie.

W ramach umowy Wykonawca przygotowuje niezbędną dokumentację wykonawczą, wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości ok. 20,4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy przypada na pierwsze półrocze 2024 roku. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia. Zamawiający ma możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, w zakresie, w jakim szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej.

O zawarciu umowy, a następnie spełnieniu warunku zawieszającego, Spółka informowała w raportach bieżących nr 9/2023 z dnia 21 marca 2023 roku oraz nr 10/2023 z dnia 22 marca 2023 roku.

Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2023 roku

Wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim 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 łączna liczba lokali oferowanych do sprzedaży wynosiła 714.

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 Rokitykach 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 Rokitykach 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.

O wynikach sprzedaży lokali w I kwartale 2023 roku Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2023 z dnia 11 kwietnia 2023 roku.

3.5 Pozostałe zdarzenia i umowy w działalności Grupy

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. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.

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 maryny 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.

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

W dniu 23 maja 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Neo Jasień", wraz z podziemnymi halami garażowymi, instalacjami wewnętrznymi oraz inną niezbędną infrastrukturą, w Gdańsku przy ulicy Potęgowskiej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 98 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4 tys. m kw. oraz 118 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 40 mln zł netto. 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. Nabycie gruntu miało na celu realizację w przyszłości w tej lokalizacji projektu deweloperskiego.

Aneks do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji z Karuzela Kołobrzeg Sp. z o.o.

W dniu 11 sierpnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Karuzela Kołobrzeg Sp. z o.o. (Zamawiający) aneks do umowy z dnia 20 stycznia 2020 roku o generalne wykonawstwo inwestycji centrum handlowego Karuzela Kołobrzeg, o której Dekpol S.A. informowała w raporcie rocznym za 2021 rok opublikowanym 29 kwietnia 2022 roku.

Na mocy zawartego aneksu strony uzgodniły nieznaczną zmianę wysokości wynagrodzenia oraz zmianę terminu wykonania całości inwestycji na październik 2022 roku (poprzednio: sierpień 2022 roku). Prace zostały zrealizowane w uzgodnionym terminie. Ostateczna wartość umowy na realizację inwestycji wyniosła łącznie ok. 8,1% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2022.

Aneks do umowy na budowę hali magazynowej w miejscowości Błonie Wieś

W dniu 6 października 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła ze spółką z grupy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. (Zamawiający) aneks do umowy na wykonanie budynku magazynowego w miejscowości Błonie Wieś, o której Depol S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 48/2021 z dnia 2 listopada 2021 roku, a następnie w raporcie rocznym za 2021 rok opublikowanym 29 kwietnia 2022 roku. Na mocy aneksu strony potwierdziły zmianę wysokości wynagrodzenia z uwagi na realizację robót dodatkowych oraz zmianę terminu wykonania całości inwestycji na wrzesień 2022 roku (poprzednio: luty 2022 roku). Ostateczna wartość netto umowy na realizację inwestycji wyniosła równowartość ok. 5,6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2022 (wg kursu euro z dnia zawarcia aneksu). Realizacja umowy została zakończona w terminie.

Zawarcie umowy na przebudowę obiektu na potrzeby Centralnego Biura Zwalczania Cyberprzestępczości Zarząd w Poznaniu

W dniu 8 listopada 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę ze Skarbem Państwa – Komendantem Wojewódzkim Policji w Poznaniu (Zamawiający) na przebudowę obiektu budowlanego zlokalizowanego w Poznaniu na potrzeby Centralnego Biura Zwalczania Cyberprzestępczości Zarząd w Poznaniu, w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych. Termin zakończenia realizacji prac przypada na IV kwartał 2023 roku. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wyniesie poniżej 1% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za 2022 rok – umowa stanowi natomiast kolejny kontrakt publiczny realizowany przez Grupę (informacje o umowie na budowę Laboratorium Kryminalistycznego w Poznaniu znajdują się w pkt 3.4 niniejszego sprawozdania) i tym samym potwierdza konkurencyjność oferty Grupy w przetargach publicznych oraz kompetencje i know-how Grupy w zakresie realizacji nie tylko inwestycji prywatnych, na których dotychczas koncentrowała się działalność Grupy, ale także inwestycji publicznych.

Aneks do umowy o generalne wykonawstwo zakładu produkcyjnego na Litwie

W dniu 18 listopada 2022 roku Depol S.A. otrzymała obustronnie podpisany aneks do umowy zawartej w lipcu 2021 roku ze spółką Press Glass UAB (Zamawiający) na wykonanie zakładu produkcyjnego w Kownie na Litwie, o której to umowie Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 31/2021 z dnia 21 lipca 2021 roku, a następnie w raporcie rocznym za 2021 rok opublikowanym 29 kwietnia 2022 roku. Na mocy aneksu strony potwierdziły zmianę o około 16% wysokości wynagrodzenia z uwagi na realizację robót dodatkowych oraz zmianę terminu wykonania całości inwestycji na listopad 2022 roku (poprzednio: czerwiec 2022 roku). Aktualna wartość netto umowy na realizację inwestycji wynosi równowartość ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2022 (wg kursu euro z dnia otrzymania aneksu). Realizacja umowy została zakończona w uzgodnionym terminie.

Zakup nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 30 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Depol Inwestycje- Sopotcka Sp. z o.o. zawarła przedwstępłą 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 Depol.

Umowa przedwstępna zakupu nieruchomości gruntowej w Gdańsku Sobieszewie

W dniu 3 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Depol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Depol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni około 3 ha położonej w Gminie Miasta Gdańsk, obręb ewidencyjny Sobieszewo. Umowa przedwstępna zawiera warunki niezbędne do spełnienia w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zawarcie umowy przyrzeczonej i przeniesienie własności gruntu planowane jest według obecnych szacunków na II kwartał 2023 roku. W przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej, nabycie gruntu będzie miało na celu realizację w przyszłości w tej lokalizacji projektu deweloperskiego.

3.6 Pożyczki i kredyty

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa Depol 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 31.12.2022r. (w tys.)	Waluta	Umowna data spłaty
Dekpol S.A.	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 738	EUR	EURIBOR 1M+marża banku	2 738	EUR	24.08.2030
Dekpol Steel Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny	2 035	EUR	EURIBOR 1M+marża banku	2 035	EUR	26.01.2032
Dekpol Steel Sp. Z o.o.	CITI Bank Handlowa S.A.	Kredyt handlowy	5 000	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża banku	0	PLN	bezterminowo
Intek Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	7 000	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża banku	6 908	PLN	26.01.2023 ¹
Kombet Działdowo Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	3 000	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża banku	0	PLN	13.09.2025
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	SGB-Bank S.A.	Kredyt rewolwingowy	20 000	PLN	WIBOR 3M+marża banku	13	PLN	14.07.2025
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	SGB-Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	15 000	PLN	WIBOR 3M+marża banku	0	PLN	14.07.2025
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	20 000	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża banku	0	PLN	30.06.2023
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. ³	mBank S.A.	Kredyt odnawialny	30 000	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża banku	0	PLN	30.06.2023
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	PKO BP S.A.	Kredyt obrotowy	25 000	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża banku	24 745	PLN	27.06.2024
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	Kredyt obrotowy odnawialny	20 000	PLN	WIBOR 3M+marża banku	0	PLN	30.09.2024
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. K ²	mBank S.A.	Kredyt obrotowy	39 063	PLN	WIBOR 1M+ marża banku	-	-	30.11.2022

¹ Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie obowiązywania limitu (przedłużono do dnia 27 kwietnia 2024 roku).² Wg stanu na dzień publikacji umowa została zakończona na wniosek kredytobiorcy.³ Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona na umowę ramową w ramach, której spółka może korzystać z limitu 50 mln PLN (do 50 mln PLN na kredyt obrotowy oraz do 20 mln PLN z przeznaczeniem na gwarancje bankowe). Umowa została przedłużona do dnia 29 grudnia 2023 roku.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa Depol 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 Depol SA wg stanu na 31 grudnia 2022 roku zostało zaprezentowane w nocie 12.4 Jednostkowego sprawozdania finansowego.

Zestawienie kredytów i pożyczek Grupy Kapitałowej Depol wg stanu na 31 grudnia 2022 roku zostało zaprezentowane w nocie 11.2 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol 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	Faktyczna data spłaty/zakończenia umowy pożyczki
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k	Dekpol S.A.	Pożyczka	7 000	WIBOR 6M+ marża	PLN	3 400	28.10.2023	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	18 664	WIBOR 6M+ marża	PLN	18 600	28.10.2023	-
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	4 300	EURIBOR 12M +marża	EUR	4 011	31.12.2023	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	6 076	EURIBOR 6M+marża	EUR	6 076	29.03.2027	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	30 880	WIBOR 6M+marża	PLN	30 880	23.08.2024	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	11 000	WIBOR 6M+marża	PLN	11 000	22.06.2024	-
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	-
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 Depol pożyczek wewnątrzgrupowych wynosiło 295 628 tys. zł, w tym pożyczki udzielone przez Depol S.A. w łącznej wysokości 149 597 tys. zł i Depol Deweloper Sp. z o.o. w łącznej wysokości 73 966 tys. zł oraz pozostałe spółki w łącznej wysokości 72 065 tys. zł. W 2022 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol nie udzielały ani nie zaciągały pożyczek z podmiotami spoza Grupy.

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

Wybrane istotniejsze umowy kredytowe

Umowa kredytu inwestycyjnego spółki zależnej z PKO BP

W dniu 26 stycznia 2022 roku. Depol Steel Sp. z o.o. zawarła z PKO Bank Polski S.A. (dalej: PKO BP) umowę kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej w wysokości 2,03 mln EUR, Przeznaczeniem kredytu było finansowanie i refinansowanie związane z zakupem 100% udziałów w spółce Intek Sp. z o.o. Kredyt został udzielony na okres do dnia 26 stycznia 2032 roku.. Kredyt jest wypłacany w transzach. Ponadto w dniu 31 stycznia 2022 roku. Depol Steel sp. z o.o. zawarła z PKO BP transakcje typu swap procentowy (IRS), celem ograniczenia niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz minimalizacji kosztów finansowych.

Umowa limitu kredytowego wielocelowego spółki zależnej z PKO BP

W dniu 27 stycznia 2022 roku spółka Intek Sp. z o.o. zawarła z PKO BP umowę limitu kredytowego wielocelowego w wysokości 7 mln zł, w tym kredyt w rachunku bieżącym do maksymalnej wysokości 7 mln zł, który mógł być wykorzystany w walutach PLN i EUR oraz gwarancje bankowe do maksymalnej wysokości 1 mln zł. Przeznaczeniem udzielonej linii jest finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności oraz wystawianie gwarancji bankowych. Spółka Intek Sp. z o.o. była uprawniona do korzystania z limitu przez okres 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Następnie przedłużono dostępny limit do dnia 27 kwietnia 2023 roku.

Umowa o kredyt odnawialny i aneksy do umów spółki zależnej z mBank SA

W dniu 16 lutego 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt odnawialny wielowalutowy na wykup faktur w wysokości 20 mln zł. Przeznaczeniem kredytu jest finansowanie bieżącej działalności spółki. Pierwotnie Depol Budownictwo Sp. z o.o. była uprawniona do korzystania z kredytu do 30 września 2022 roku. W dniu 27 września 2022 roku strony zawarły aneks, na podstawie którego Depol Budownictwo Sp. z o.o. jest uprawniony do korzystania z kredytu do 30 czerwca 2023 roku, zaś ostateczny termin spłaty zadłużenia to 29 września 2023 roku.

Jednocześnie w dniu 16 lutego 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej z dnia 26 czerwca 2019 roku wraz z późn.zm. Na podstawie aneksu zmniejszeniu uległa wartość limitu z 35 mln zł do 25 mln zł i udzielonego w ramach tego limitu kredytu odnawialnego na wykup faktur z kwoty 25 mln Pzł do 15 mln zł. Kwota udzielonego w ramach Limitu kredytu w rachunku bieżącym pozostała na niezmienionym poziomie tj. 10 mln zł. Ponadto w dniu 30 czerwca 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do ww. umowy ramowej przedłużający dostępność linii do dnia 30 czerwca 2023 roku.

Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego Spółki z PKO BP

W dniu 7 marca 2022 roku Depol S.A. zawarła z PKO BP aneks do umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 17 lipca 2020 roku. Na podstawie aneksu PKO BP dokonał przewalutowania kwoty zadłużenia z tytułu kredytu z waluty PLN na walutę EUR. W związku ze zmianą waluty kredytu kwota zadłużenia wyniosła na dzień zawarcia aneksu 1,05 mln EUR. Zmianie uległa również stawka referencyjna z WIBOR1M na EURIBOR1M. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie. Umowa obowiązuje do 16 lipca 2026 roku.

Ponadto w dniach 11 i 14 marca 2022 roku Depol S.A. zawarła z PKO BP transakcje typu swap procentowy (IRS), celem ograniczenia, niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz celem minimalizacji kosztów finansowych.

Umowa oraz aneksy do umowy o kredyt odnawialny spółki zależnej z mBank S.A.

W dniu 21 marca 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę ramową w wysokości 30 mln zł, która określa zasady korzystania z linii na finansowanie bieżącej działalności. W ramach linii mBank S.A. może udzielać kredytów odnawialnych w walucie PLN i EUR. Pierwotnie Depol Budownictwo Sp. z o.o. była uprawniona do korzystania z kredytu do 30 września 2022 roku, zaś termin ważności linii przypadła do 31 marca 2023 roku W dniu 27 września 2022 roku strony zawarły aneks, na podstawie którego Depol Budownictwo Sp. z o.o. jest uprawniony do korzystania z linii do 30 czerwca 2023 roku, zaś termin ważności linii to 29 grudnia 2023 roku.

Następnie w dniu 7 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły aneks, w wyniku którego wysokość limitu linii została podwyższona do kwoty 50 mln zł, przy czym w ramach linii Depol Budownictwo Sp. z o.o. może

korzystać z kredytów odnawialnych (sublimit do kwoty 50 mln zł) oraz gwarancji kontraktowych (sublimit do kwoty 20 mln zł). Wysokość oprocentowania dla kredytów obrotowych jest równa stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Umowa zawiera zobowiązania w okresie obowiązywania Umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach. Zabezpieczenie wierzytelności banku wynikających z Umowy stanowi m.in. hipoteka umowna łączna na nieruchomościach gruntowych oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2023 z dnia 7 marca 2023 roku.

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

W dniu 6 kwietnia 2022 roku Depol 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.

Transakcje Opcji CAP

W dniu 5 maja 2022 roku Depol S.A. zawarł w BNP Paribas Bank Polska S.A. dwie transakcje CAP na kwotę odpowiednio 19,15 mln zł oraz 11 mln zł. Ponadto w dniu 5 maja 2022 roku Depol Deweloper Sp. z o.o. zawarła w Santander Bank Polska S.A. transakcję CAP na kwotę 20 mln zł. Celem zawarcia transakcji CAP jest ograniczenie ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki.

Umowa kredytowa spółki zależnej z PKO BP

W dniu 28 czerwca 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z PKO BP umowę limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 50 mln zł. W ramach limitu udzielone zostały sublimity na kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 30 mln zł oraz na kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 30 mln zł, które to kredyty mogą zostać wykorzystane na finansowanie zobowiązań powstałych w wyniku realizacji kontraktów z zakresu generalnego wykonawstwa, a także sublimit na gwarancje bankowe wystawiane na zabezpieczenie zobowiązań Depol Budownictwo Sp. z o.o. do kwoty 25 mln zł. Limit został udzielony na okres do czerwca 2024 roku (okres kredytowania i wykorzystania limitu). Limit kredytowy może być wykorzystany w walucie PLN oraz EUR. Oprocentowanie kredytów udzielanych w ramach limitu jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR1M/EURIBOR1M, powiększonej o marżę banku. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Depol Budownictwo Sp. z o.o. wynikających z umowy stanowią między innymi hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Toruniu oraz cesja wierzytelności z tytułu kontraktów gospodarczych. Umowa zawiera zobowiązania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 30/2022 z dnia 28 czerwca 2022 roku.

Aneks do umowy faktoringowej oraz nowa umowa faktoringowa spółki zależnej z Santander Faktoring Sp. z o.o.

W dniu 28 czerwca 2022 roku Depol Steel Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy faktoringowej z Santander Faktoring Sp. z o.o. Na podstawie aneksu zmieniła wysokość dostępnego limitu faktoringowego z 34,45 mln zł na 12 mln zł. Limit obowiązywał do dnia 31 października 2022 roku. Jednocześnie w dniu 28 czerwca 2022 roku Depol Steel Sp. z o.o. zawarła nową umowę faktoringu z Santander Faktoring Sp. z o.o. Wysokość dostępnego limitu faktoringowego wynosi 33 mln zł, a termin obowiązywania umowy to 27 grudnia 2023 roku.

Umowa o kredyt rewolwingowy oraz kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z SGB Bank S.A.

W dniu 15 lipca 2022 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. umowę o kredyt rewolwingowy w wysokości 20 mln zł oraz umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 15 mln zł. Kredyt rewolwingowy udzielony został na finansowanie wydatków związanych z realizacją kontraktów generalnego wykonawstwa, natomiast kredyt w rachunku bieżącym został udzielony na bieżące finansowanie działalności spółki. Spółka uprawniona jest do korzystania z kredytu rewolwingowego oraz kredytu w rachunku bieżącym do dnia 14 lipca 2025 roku.

Umowa ramowa o udzielanie kredytów handlowych spółce zależnej z Bankiem Handlowym S.A. w Warszawie

W dniu 15 lipca 2022 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Handlowym w Warszawie S.A. umowę ramową o udzielanie kredytów handlowych z limitem finansowania w wysokości 5 mln zł. Kredyt został udzielony na finansowanie bieżącej działalności. Spółka zależna jest uprawniona do korzystania z limitu bezterminowo.

Aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego spółki zależnej z PKO BP

W dniu 11 sierpnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z PKO BP aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 19 kwietnia 2021 roku. Na podstawie aneksu spółka przedłużyła możliwość wykorzystywania przyznanego limitu kredytowego w wysokości 18 mln zł o zarówno w walucie PLN jak i EUR. Limit jest dostępny do dnia 15 listopada 2023 roku.

Aneks do umowy limitu skarbowego spółki zależnej z PKO BP

W dniu 11 sierpnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy o limit skarbowy z PKO BP z dnia 15 września 2020 roku zwiększający dostępny limit na realizację transakcji skarbowych z 36,9 mln zł na 63,9 mln zł. Obecnie limit dostępny jest do dnia 11 sierpnia 2023 roku.

Umowa o kredyt inwestycyjny Spółki z PKO BP

W dniu 25 sierpnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z bankiem PKO BP w wysokości 2,74 mln EUR. Kredyt został udzielony na refinansowanie wydatków związanych z zakupem udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o.o. Termin spłaty kredytu przypada na dzień 30 sierpnia 2030 roku.

Ponadto w dniu 30 sierpnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z PKO BP transakcje typu SWAP procentowy (IRS), celem ograniczenia niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz minimalizacji kosztów finansowych.

Umowa kredytowa spółki zależnej z PKO BP

W dniu 15 września 2022 roku Kombet Działdowo Sp. z o.o. zawarła z PKO BP umowę limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 3,5 mln zł. W ramach limitu udzielone zostały sublimity na kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 3 mln zł, który to kredyt może zostać wykorzystany na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności, a także sublimit na gwarancje bankowe wystawiane na zabezpieczenie zobowiązań Kombet do kwoty 0,5 mln zł. Limit został udzielony na okres do 13 września 2025 roku. Limit kredytowy może być wykorzystany w walucie PLN oraz EUR. Oprocentowanie kredytów udzielanych w ramach limitu jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR1M/EURIBOR1M, powiększonej o marżę banku.

Zawarcie przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. umowy linii wielocelowej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.

W dniu 5 grudnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę linii wielocelowej w kwocie 50 mln zł. Celem pozyskanego finansowania jest finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. W ramach Linii wielocelowej Dekpol Budownictwo może skorzystać z kredytu obrotowego odnawialnego w rachunku kredytowym z limitem 20 mln zł oraz limitu na gwarancje w wysokości 50 mln zł, przy czym łączna kwota wykorzystanych środków nie może przekroczyć 50 mln zł. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach Linii wielocelowej będzie ustalane według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR3M powiększonej o marżę banku. Linia wielocelowa ma charakter odnawialny. Dzień ostatecznej spłaty (dzień ważności Umowy) przypada na dzień 30 września 2024 roku. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wynikających z Umowy stanowią między innymi gwarancja PLG FGK Banku Gospodarstwa Krajowego, hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach gruntowych położonych w Starogardzie Gdańskim i we Wrocławiu, zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych lub praw przedsiębiorstwa Intek Sp. z o.o., cesja wierzytelności z tytułu kontraktów gospodarczych oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa zawiera zobowiązania kredytobiorcy w okresie obowiązywania Umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 42/2022 z dnia 6 grudnia 2022 roku.

Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej premium spółki zależnej z BNP Paribas

W dniu 16 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z linii wielocelowej w wysokości 40 mln zł (poprzednio 30 mln zł) W ramach dostępnego limitu spółka może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym, udzielać gwarancji bankowych oraz akredytyw. Limit dostępny jest do dnia 16 stycznia 2024 roku.

Zawarcie umowy faktoringowej spółki zależnej z Santander Faktoring Sp. z o.o.

W dniu 26 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Depol Steel Sp. z o.o. zawarła z bankiem Santander Faktoring Sp. z o.o. umowę faktoringową. Na podstawie umowy, spółka może korzystać z limitu faktoringowego w wysokości 2,2 mln zł. Spółka uprawniona jest do korzystania z limitu do dnia 31 października 2023 roku.

Zawarcie umowy o multiliniję spółki zależnej z Santander Bank Polska

W dniu 28 lutego 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę o multiliniję z bankiem Santander Bank Polska S.A. Na podstawie umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania, w ramach limitu w wysokości 55 mln zł, z kredytu w rachunku bieżącym oraz udzielać gwarancji bankowych. Limit dostępny jest do dnia 14 lutego 2024 roku.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z PKO BP S.A.

W dniu 18 kwietnia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Intek Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2021 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym oraz do udzielania gwarancji bankowych do wysokości 7 mln zł. Limit dostępny jest do dnia 27 kwietnia 2024 roku.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z PKO BP S.A.

W dniu 18 kwietnia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Betpref Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2022 roku o kredyt w rachunku bieżącym z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 5 mln zł. Limit dostępny jest do dnia 19 kwietnia 2025 roku.

3.7 Poręczenia i gwarancje

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

Wartość otrzymanych i udzielonych poręczeń w roku 2022 w ramach Grupy Kapitałowej Depol wyniosła 254,5 mln zł, z czego Depol SA otrzymał poręczenia na kwotę 32 mln zł i udzielił poręczeń na kwotę około 215,5 mln zł.

Spółki z Grupy nie otrzymywały w 2022 roku poręczeń od podmiotów niepowiązanych ani nie udzielały poręczeń za podmioty niepowiązane.

Otrzymane i udzielone gwarancje w 2022 w GK Depol

Rodzaj gwarancji	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa - ubezpieczeniowa	74.126	1.659
Gwarancja kontraktowa - bankowa	31.290	6.145
Gwarancja PLG-FGP BGK	-	66.400
Razem:	105.416	74.204

Otrzymane i udzielone gwarancje w 2022 w Dekpol S.A.

Rodzaj gwarancji	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa - ubezpieczeniowa	-	-
Gwarancja kontraktowa - bankowa	-	-
Gwarancja PLG-FGP BGK	-	-
Razem:	-	-

Wybrane istotniejsze umowy o udzielanie gwarancji

Umowa o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z TU Euler Hermes S.A.

W dniu 6 kwietnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielaniu gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego. Limit w ramach, którego Spółka może wnioskować o udzielenie gwarancji kontraktowych wynosi 12 mln zł, a umowa została zawarta na czas nieokreślony. Wraz z Dekpol S.A., korzystającym z dostępnego limitu jest Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Umowa generalna o gwarancje ubezpieczeniowych z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

W dniu 11 kwietnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Dostępny limit, w ramach którego Spółka może wnioskować o udzielenie gwarancji wynosi 20 mln zł i ważny jest do dnia 10 kwietnia 2024 roku. Wraz z Dekpol S.A., korzystającym z dostępnego limitu jest Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

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.

Umowa ramowa o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

W dniu 18 października 2022 roku Dekpol S.A. zawarła umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Łączny dostępny limit odnawialny na gwarancje wynosi 20 mln zł. Z limitu może korzystać Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Umowa obowiązuje do dnia 23 października 2023 roku.

Aneks do umowy o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.

W dniu 28 grudnia 2022 roku Dekpol S.A. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. aneks do umowy z 2008 roku o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych w ramach przyznanego limitu gwarancyjnego, zwiększający wysokość udostępnionego limitu. Zgodnie z aneksem łączna suma gwarancyjna z tytułu wszystkich gwarancji, wystawianych na podstawie Umowy, nie może przekroczyć kwoty stanowiącej 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2021 rok (dotychczas 4%). Na podstawie Umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, należytego wykonania umowy, należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Limit ma charakter odnawialny. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony. Zabezpieczeniem roszczeń wynikających z Umowy są weksle in blanco wystawione przez Zobowiązanych wraz z deklaracjami wekslowymi. O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 48/2022 z dnia 28 grudnia 2022 roku.

3.8 Instrumenty finansowe

W 2022 roku Depol S.A. i Grupa Kapitałowa Depol posiadały zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. Emitent i spółki z Grupy Kapitałowej Depol nie zawierają transakcji na instrumentach pochodnych, poza transakcjami zabezpieczającymi ryzyko walutowe w postaci kontraktów terminowych typu forward dotyczących umów generalnego wykonawstwa. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Zarówno Emitent jak również jego spółki zależne zachowują płynność finansową i regulują na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Depol S.A. pozytywnie ocenia płynność Emitenta i całej Grupy Kapitałowej oraz nie widzi dla niej zagrożeń.

3.9 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

3.10 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 oraz na jednostkowe lub skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

4. Wyniki ekonomiczno- finansowe Spółki Depol S.A.



Wyniki ekonomiczne - finansowe Spółki Depol S. A.

4.1 Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Depol S.A. 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Depol za rok 2022 zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 poz. 757).

4.2 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Depol S.A.

4.2.1 Analiza sytuacji finansowej

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	276 201	210 305
Koszt własny sprzedaży	262 706	194 943
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 495	15 362
Koszty sprzedaży	484	864
Koszty ogólnego zarządu	8 009	7 259
Pozostałe przychody operacyjne	5 191	6 981
Zysk z okazynego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1 940	6 599
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 254	7 620
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	11 816	30 762
Koszty finansowe	18 576	11 269
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 494	27 114
Podatek dochodowy	286	995
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	1 208	26 118

Zysk (strata) netto	1 208	26 118
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	29	3 618
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	29	3 618
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	29	3 618
Całkowite dochody	1 237	29 736

Przychody ze sprzedaży Spółki w 2022r. były wyższe niż w 2021r. o 31%, co wynikało z realizacji przez Spółkę ostatniej umowy w ramach działalności generalnego wykonawstwa z uwagi na okres przejściowy i względy formalne. Roboty określone w umowie realizowane były przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo. Z końcem roku ostatnia umowa o roboty budowlane została zakończona. Na działalności operacyjnej Spółka wygenerowała zysk w wysokości 8,25 mln zł wobec 7,62 mln zł w 2021r, co wynika z realizacji wyżej wspomnianej umowy z zakresu generalnego wykonawstwa. Zmniejszenie się wyniku w porównaniu do roku ubiegłego to pochodna zmiany struktury Grupy - wydzielenia segmentów operacyjnych do spółek zależnych oraz realizacji przez jednostkę dominującą funkcji holdingowej.



Przychody ze sprzedaży Spółki w 2022 roku były wyższe o 31% w porównaniu do 2021 roku.

4.2.2 Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	378 988	379 951
Rzeczowe aktywa trwałe	13 611	13 242
Nieruchomości inwestycyjne	31 754	31 129
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	6 565	5 327
Akcje i udziały	232 694	275 968
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 916	8 764
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	83 353	43 459
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 094	2 060
Aktywa obrotowe	231 506	157 293
Zapasy	10 398	12 525
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	120 845	73 838
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	80 715	56 328
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 548	14 602
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	231 506	157 293
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	610 494	537 244

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny	288 679	287 360
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	29	0
Zyski zatrzymane:	253 978	252 688
Wynik roku bieżącego	1 208	26 118
Inne udziały kapitałowe	0	0
Zobowiązania	321 815	249 884
Zobowiązania długoterminowe	148 048	144 247
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 290	13 992
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	41	33
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	131 035	127 855
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	846	1 181
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	836	1 186
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	836	1 186
Zobowiązania krótkoterminowe	173 767	105 637
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 842	2 389
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	55 530	39 702
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	777	861
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	115 042	62 350
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	574	335
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	173 767	105 637
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	610 494	537 244

Wartość aktywów Spółki na koniec 2022r. wyniosła 610,49 mln zł i była wyższa niż na koniec 2021r. o 73,25 mln zł tj. o około 13,6%. Zwiększenie wartości aktywów ogółem jest pochodną przede wszystkim zwiększonej wartości aktywów obrotowych w Spółce. Wartość aktywów trwałych Spółki na koniec 2022r. wyniosła 378,98 mln zł i była zbliżona do wartości sprzed roku. Udział aktywów trwałych w sumie bilansowej wyniósł 62 % wobec 71% na koniec 2021 r.

Aktywa obrotowe na koniec 2022r. wyniosły 231,5 mln zł wobec 157,3 mln zł na koniec 2021r. Ten wzrost wynika zwiększenia przede wszystkim pozycji należności z tytułu dostaw i usług o około 63,6% oraz pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych o około 43%. Największą część w strukturze aktywów obrotowych stanowią należności krótkoterminowe, które na koniec roku 2022 wyniosły 120,8 mln zł (52% aktywów obrotowych) oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, które na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosł 80,7 mln zł (35% aktywów obrotowych).

Kapitał własny w spółce na koniec rok 2022 wynosił 288,7 mln zł i był zbliżony do poziomu z roku ubiegłego, kiedy wynosił 287,3 mln zł. Zobowiązania ogółem wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 71,9 mln zł, co stanowi wzrost o 28,8%. Zobowiązania długoterminowe wzrosły nieznacznie o 2,6% w stosunku do roku 2021, natomiast zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o ponad 64%.

4.2.3 Analiza przepływów pieniężnych

METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 494	27 114
Korekty:	53 784	3 588
Amortyzacja	2 318	2 123
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-360	-1 779
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-181	0
Koszty z tytułu odsetek	17 312	9 592
Przychody z odsetek	-8 153	-748
Przychody z dywidend	0	-27 847
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	995
Zmiana stanu zapasów	2 127	6 985
Zmiana stanu należności	-7 551	-118 549
Zmiana stanu zobowiązań	48 812	131 378
Zmiana stanu rezerw	-538	1 437
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	55 278	30 702
Zapłacony podatek dochodowy	-789	-8 248
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	54 489	22 454
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-1 390	-899
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 214	-902
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	137	108
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-378	-416
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-16 205	-39 514

Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	15 936	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-50	13
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-66 633	-40 263
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	11 478	5 774
Otrzymane odsetki	3 966	411
Otrzymane dywidendy	0	27 847
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótko-terminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-55 354	-47 839
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 835	51 869
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-1 100	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-67 451
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	12 800	90
Spłaty kredytów i pożyczek	-20 832	-43 518
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-741	-1 347
Odsetki zapłacone	-14 151	-8 483
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	5 811	-68 841
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 946	-94 227
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 602	108 828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	19 548	14 602
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

Przepływy z działalności operacyjnej w 2022 r. wyniosły 54,5 mln zł. Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły - 55,35 mln zł, zaś przepływy z działalności finansowej w 2022r. wyniosły 5,81 mln zł. W efekcie saldo środków pieniężnych uległo zwiększeniu z 14,6 mln zł na koniec 2021r. do 19,55 mln zł.

4.2.4 Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe

Wskaźnik	Zalecane	2022	2021	zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży*/przychody ze sprzedaży	Max	1,81%	3,44%	-1,63 p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	max	0,54%	12,89%	-12,35p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	max	0,44%	12,42%	-11,98 p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	max	0,20%	4,86%	-4,66p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	max	0,42%	9,09%	8,67 p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	1,33	1,49	-0,16
Płynność szybka Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	1,27	1,37	-0,1

*zysk na sprzedaży = zysk brutto ze sprzedaży - koszty sprzedaży - koszty ogólnego zarządu

W niniejszym punkcie sytuacja finansowa Spółka została zobrazowana przy zastosowaniu tzw. alternatywnych pomiarów wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA („Alternatywne pomiary wyników (APM)” - 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Wskaźniki przedstawione w tabeli powyżej zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących ze sprawozdania finansowego. Alternatywne pomiary wyników nie są 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. Spółka 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 Spółkę, która to informacja wraz z danymi ze sprawozdania finansowego pozwoli na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Spółki. W roku 2022 Spółka nie zmieniała metodologii wyznaczania wskaźników, w związku z czym wskaźniki są porównywalne do roku 2021.

Wskaźniki finansowe kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, że działalność Spółki prowadzona jest przy zachowaniu dobrej rentowności, płynności i wypłacalności, jednakże w obliczu występujących ryzyk gospodarczych i politycznych należy mieć na względzie prawdopodobieństwo ich wahań w przyszłych okresach. Zmiany we wskaźnikach to pochodna zmiany struktury Grupy - wydzielenia segmentów operacyjnych do spółek zależnych oraz realizacji przez spółkę Dekpol S.A. funkcji holdingowych.

4.2.5 Prognozy wyników finansowych

Dekpol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki na 2022 rok.

4.3 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, zgodnie z którymi wypłata dywidendy nie może przekraczać 30% skonsolidowanego zysku netto oraz oparta jest każdorazowo o analizę możliwości finansowych uwzględniającą realizację strategii rozwoju Emitenta, w tym przede wszystkim dążenie do rozszerzenia możliwości operacyjnych.

W roku obrotowym 2022 Spółka Depol S.A. nie wypłacała dywidendy.

4.4 Emisje papierów wartościowych

Emisja obligacji serii P2021B w ramach programu emisji obligacji

W dniu 24 lutego 2022 roku Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 50.000 obligacji na okaziciela serii P2021B o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł („Obligacje”). Następnie w dniu 18 marca 2022 roku weszła w życie uchwała Zarządu Spółki w przedmiocie zmiany uchwały z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie emisji Obligacji. Zgodnie z dokonaną zmianą wielkość emisji obligacji serii P2021B została obniżona do 15.000 szt. Obligacji o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej do 15 mln zł, a przeznaczenie środków z emisji Obligacji zostało określone na bieżącą działalność Grupy Kapitałowej Emitenta.

Uchwała Zarządu Spółki weszła w życie w związku z zatwierdzeniem w dniu 18 marca 2022 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego suplementu do prospektu zawierającego ww. zmiany. Zmiana parametrów emisji Obligacji związana była z aktualną sytuacją na rynku finansowym, determinowaną głównie trwającą agresją Rosji na Ukrainę. Pierwotnie przeznaczeniem środków z emisji Obligacji miał być wcześniejszy wykup obligacji serii I na żądanie Emitenta w terminie do dnia płatności odsetek za III okres odsetkowy zgodnie z warunkami emisji obligacji serii I, a ewentualna nadwyżka miała zostać przeznaczona na bieżącą działalność Grupy. Mając na uwadze ryzyko nieuzyskania pełnych zakładanych pierwotnie wpływów z emisji, Emitent postanowił o odstąpieniu od zamiaru wcześniejszego wykupu obligacji serii I i przeprowadzeniu jedynie emisji Obligacji o niższej wartości zaspokajającej z jednej strony popyt zgłaszany przez inwestorów, ale nie generującej jednocześnie znacznego zwiększenia zadłużenia Grupy.

Emisja Obligacji została przeprowadzona na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 21 kwietnia 2021 roku w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej (...). Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach, w ramach przyjętego w 2020 roku programu emisji obligacji. Zgodnie z przyjętymi Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji oprocentowanie Obligacji jest zmienne i wynosi marża + WIBOR 3M w ujęciu rocznym. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 22 września 2025 roku Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1,25% wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania.

W dniu 24 marca 2022 roku Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 12 102 obligacji na okaziciela serii P2021B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 12.102.000 zł. Obligacje serii P2021B zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. W dniu 29 marca 2022 roku Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku Obligacji. Tym samym emisja obligacji serii P2021B doszła do skutku.

W dniu 9 marca 2022 roku KDPW wydał oświadczenie w przedmiocie rejestracji w depozycie papierów wartościowych do 50.000 obligacji serii P2021B Spółki. Rejestracja Obligacji miała nastąpić na podstawie zleceń rozrachunku, składanych po podjęciu uchwały o dopuszczeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym. Warunkiem rejestracji Obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym. Następnie, w związku z uchwałą Zarządu Emitenta w

przedmiocie zmiany parametrów emisji, w dniu 25 marca 2022 roku KDPW wydał oświadczenie o zmianie liczby obligacji podlegających rejestracji do 15.000 (poprzednio 50.000).

W dniu 25 marca 2022 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia 12.102 obligacji serii P2021B Spółki do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst, z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW. W dniu 30 marca 2022 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić 12.102 obligacji na okaziciela serii P2021B Spółki z dniem 4 kwietnia 2022 roku do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst. Ponadto Zarząd GPW wyznaczył datę ostatniego notowania Obligacji na dzień 11 września 2025 roku.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 9/2022 z dnia 24 lutego 2022 roku, nr 10/2022 z dnia 9 marca 2022 roku, nr 12/2022 z dnia 18 marca 2022 roku, nr 13/2022 z dnia 24 marca 2022 roku, nr 14/2022 z dnia 25 marca 2022 roku, nr 15/2022 z dnia 28 marca 2022 roku, nr 16/2022 i 17/2022 z dnia 29 marca 2022 roku oraz nr 19/2022 z dnia 31 marca 2022 roku.

Emisja obligacji serii 2022AC

W dniu 29 września 2022 roku Dekpol S.A. wyemitował obligacje serii 2022 AC na kwotę 2,4 mln EUR z ostatecznym terminem wykupu w dniu 29 marca 2027 roku. Wyemitowane obligacje będą podlegały częściowemu wykupowi w wysokości 360 tys. EUR w dniu 29 marca 2026 roku oraz w wysokości 360 tys. EUR w dniu 29 września 2026 roku. Obligacje są zabezpieczone i oprocentowane według stopy procentowej EURIBOR6M powiększonej o marżę. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na udzielenie pożyczki wewnątrzgrupowej spółce zależnej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu dokonania częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii C tej spółki. Obligacje serii 2022AC nie będą przedmiotem obrotu na rynku zorganizowanym.

Ponadto w dniu 30 września 2022 roku Spółka zawarła z PKO BP S.A. transakcje typu SWAP procentowy (IRS), celem ograniczenia niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz minimalizacji kosztów finansowych.

Emisja obligacji serii 2022 BC

W dniu 6 października 2022 roku Dekpol S.A. wyemitował obligacje serii 2022BC na kwotę 3,8 mln EUR z ostatecznym terminem wykupu w dniu 29 marca 2027 roku. Wyemitowane obligacje będą podlegały częściowemu wykupowi w wysokości 570 tys. EUR w dniu 29 marca 2026 roku oraz w wysokości 570 tys. EUR w dniu 29 września 2026 roku. Obligacje są zabezpieczone i oprocentowane według stopy procentowej EURIBOR 6M powiększonej o marżę. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na udzielenie pożyczki wewnątrzgrupowej spółce zależnej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu finansowania działalności operacyjnej spółki. Obligacje serii 2022BC nie będą przedmiotem obrotu na rynku zorganizowanym.

II Program Emisji Obligacji

W dniu 7 grudnia 2022 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie II Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł (PEO II). Ustanowiony uchwałą Zarządu PEO II wszedł w życie wraz z zatwierdzeniem w dniu 24 kwietnia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF) prospektu podstawowego II Programu Emisji Obligacji Dekpol S.A. W ramach PEO II Spółka może emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Łącznie może zostać wyemitowanych obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł. Jednocześnie Spółka może emitować jedną lub więcej serii obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez KNF prospektu. Obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone. Oprocentowanie obligacji będzie zmienne lub stałe. Świadczenia z obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w tym w szczególności waluta obligacji danej serii, cena emisyjna, jednostkowa oraz łączna wartość nominalna obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe oraz zasady ubiegania się o wprowadzenie obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalyst. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca emisje obligacji w ramach PEO II. O zatwierdzeniu prospektu podstawowego PEO II Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2023 z 24 kwietnia 2023 roku.

4.5 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Zarządzanie zasobami finansowymi spółki Depol S.A. należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna, o czym świadczą wskaźniki płynności i rentowności przedstawione w pkt 4.2.4 niniejszego sprawozdania.

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 publikacji niniejszego sprawozdania nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.



Sytuacja finansowa jest stabilna.

5. Wyniki ekonomiczno-finansowe GK Depol



Wyniki ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej Depol

5.1 Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol 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 Depol za 2022 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia z dnia 29 marca 2018 roku Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 poz. 757).



Zależy nam na zapewnieniu optymalnych warunków wzrostu naszych głównych biznesów tak, aby możliwe było jak najlepsze wykorzystanie szans rynkowych. Kluczowe dla uzyskania nowego poziomu przychodów Grupy, które zbliżyły się już do 1,4 mld PLN, okazała się istotna inwestycja w wyższy poziom kapitału obrotowego.

Katarzyna Szymczak-Dampc
Wiceprezes Zarządu

5.2 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Depol

5.2.1 Analiza sytuacji finansowej

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	1 386 848	1 255 783
Koszt własny sprzedaży	1 182 208	1 090 125
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	204 640	165 658
Koszty sprzedaży	45 272	33 913
Koszty ogólnego zarządu	38 958	31 308
Pozostałe przychody operacyjne	19 616	30 305
Zysk z okazjowego nabycia	7 076	20 229
Pozostałe koszty operacyjne	19 976	17 754
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	120 050	112 988
Przychody finansowe	13 597	2 532
Koszty finansowe	35 760	25 882
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	97 887	89 638
Podatek dochodowy	18 978	13 912
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	78 909	75 726
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	78 909	75 726
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	118	-72
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	78 791	75 798

Pomimo utrzymującej się trudnej sytuacji rynkowej spowodowanej wojną w Ukrainie oraz utrzymującą się inflacją, Grupa Kapitałowa Depol w 2022r. osiągnęła najwyższy w swojej dotychczasowej historii poziom przychodów ze sprzedaży oraz zysku, zarówno na poziomie zysku brutto ze sprzedaży, jak i na poziomie zysku z działalności operacyjnej oraz na poziomie wyniku netto.

Przychody ze sprzedaży Grupy ukształtowały się na poziomie blisko 1 387 mln zł, co oznacza wzrost o ponad 131 mln zł, co daje wzrost o 10,44% w porównaniu z 2021r. Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży wyniosły 84,2, mln zł wobec 65,2 mln zł w 2021r. Na poziomie wyniku z działalności operacyjnej Grupa wygenerowała około 120 mln zł zysku wobec niecałych 113 mln zł w 2021r. Głównym czynnikiem wzrostu przychodów Grupy był wzrost sprzedaży w segmencie generalnego wykonawstwa, gdzie dzięki wypracowaniu wysokiego poziomu specjalizacji w segmencie projektów przemysłowych, utrzymywanej strategii pozyskiwania przede wszystkim zleceń o krótkoterminowym charakterze. Ponadto w segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych uzyskano rekordowy przychód ze sprzedaży, natomiast w segmencie dewoperskim osiągnięto satysfakcjonujący przychód ze sprzedaży, biorąc pod uwagę niekorzystne czynniki rynkowe. Rekordowy przychód ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol przełożył się na wzrost zysku netto o 3,18 mln zł, co stanowi ponad 4% wzrostu w stosunku do roku 2021.



Przychody ze sprzedaży wzrosły o około 131 mln zł w porównaniu z rokiem 2021.

5.2.2 Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	282 275	279 532
Rzeczowe aktywa trwałe	148 754	122 387
Wartości niematerialne	6 745	5 750
Wartość firmy	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	80 817	98 022
Akcje i udziały	40	40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	17 583	13 079
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	4 281	8 497
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 055	31 757
Aktywa obrotowe	1 104 504	1 077 617
Zapasy	396 497	263 187
Należności z tytułu umów z klientami	0	110 006
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	459 990	513 797
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	409	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	18 150	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	229 458	190 627
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	12 724	17 383
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 104 504	1 077 617
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	1 386 779	1 357 149

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny	476 961	387 268
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	7 572	-2 308
Zyski zatrzymane:	415 793	336 225

Inne udziały kapitałowe	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	458 037	368 589
Udziały niedające kontroli	18 924	18 679
Zobowiązania	909 818	969 881
Zobowiązania długoterminowe	269 261	282 261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 631	45 975
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	334	337
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	184 922	200 316
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	11 814	5 824
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	43 560	29 809
Zobowiązania krótkoterminowe	640 557	687 620
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	368	100
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	51 267	68 377
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	123 443	113 786
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	7 214
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	6 557	4 537
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	12 795	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	425 825	489 662
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	20 302	3 944
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	640 557	687 620
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	1 386 779	1 357 149

Wartość aktywów Grupy na koniec 2022r. wyniosła ponad 1.386 mln zł i była wyższa w stosunku do 2021r. o ponad 29,6 mln zł, głównie w efekcie zwiększenia aktywów obrotowych o blisko 26,8 mln zł.

Struktura majątku w dalszym ciągu wskazuje na znacząco elastyczność – aktywa trwałe stanowią około 20% aktywów ogółem Grupy. Wartość aktywów trwałych Grupy na koniec 2022r. wyniosła 282,2 mln zł i była zbliżona do wartości aktywów trwałych z końca roku 2021. Ich udział w sumie bilansowej wyniósł 20% wobec 21% na koniec 2021r.

Aktywa obrotowe na koniec 2022r. wyniosły 1 104,54 mln zł, co oznacza, że wzrosły o około 26,8 mln zł w porównaniu do końca 2021 r. Zapasy stanowią 36% aktywów obrotowych wobec 24% rok wcześniej, natomiast należności 42% wobec 58% rok wcześniej, a środki pieniężne 21% wobec 18%. Nominalnie wartość zapasów wyniosła 396,5 mln zł na 31 grudnia 2022r., co oznacza wzrost o 133 mln zł, tj. o blisko 51% w porównaniu z końcem 2021r.

Należności krótkoterminowe spadły w porównaniu do 2021r. o 164 mln zł. Spadek wynika ze zwiększenia się udziału projektów, zaliczkowych, a także dywersyfikacji portela Klientów w Grupie.

Na koniec 2022r. Grupa zanotowała istotny wzrost środków pieniężnych, ich saldo na koniec 2022r. wzrosło o 38,8 mln zł w stosunku do stanu z 2021 roku osiągając poziom 229,46 mln zł. Wskaźnik płynności bieżącej (wyliczony wg wzoru aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe) uległ poprawie z 1,57 na koniec 2021r. do 1,72 na koniec 2022r.

Wartość kapitału własnego na koniec 2022r. wyniosła 477 mln zł, co oznacza wzrost w porównaniu do końca 2021r. o blisko 90 mln zł. Poprawie uległa struktura czasowa zobowiązań w następstwie refinansowania zadłużenia z tytułu obligacji oraz rozłożonej w czasie zapadalności nowych emisji. Poziom zobowiązań krótkoterminowych uległ zmniejszeniu, przede wszystkim w wyniku zmniejszenia się zobowiązań handlowych krótkoterminowych



Wartość kapitału własnego na koniec 2022 r. wyniosła 477 mln PLN, co oznacza wzrost w porównaniu do końca 2021 r. o 90 mln PLN.

5.2.3 Analiza przepływów pieniężnych

METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	97 887	89 638
Korekty:	20 549	-26 415
Amortyzacja	15 519	11 991
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-510	408
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-419	-1 862
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-5 426	1 667
Koszty z tytułu odsetek	32 750	14 701
Przychody z odsetek	-358	-242
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-747	13 912
Inne korekty	593	0
Zmiana stanu zapasów	-133 310	25 968
Zmiana stanu należności	167 713	-317 385
Zmiana stanu zobowiązań	-21 066	177 951
Zmiana stanu rezerw	-34 190	46 476
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	118 436	63 223
Zapłacony podatek dochodowy	-15 655	-7 404
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	102 781	55 819

Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-1 468	-1 168
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-6 627	-2 969
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	2 397	1 081
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-16 206	-9 712
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	-4 613
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	3 150
Otrzymane odsetki	30	11
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	-1 498
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-34 381	-15 718
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	16 750
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 835	91 033
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-25 622	-67 451
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	51 437	48 015
Spłaty kredytów i pożyczek	-48 829	-75 116
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-6 987	-5 001
Odsetki zapłacone	-27 332	-15 197
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-1 402	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-28 900	-6 967
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	39 500	33 134
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-669	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	38 831	33 134
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	190 627	157 493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	229 458	190 627
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	13 625	17 383

Przepływy z działalności operacyjnej w 2022r. wyniosły 102,8 mln zł, wobec 55,8 mln zł w 2021 r.

Przepływy netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w 2022r. - 34,4 mln zł wobec -15,7 mln zł w 2021r. i były związane głównie z wydatkami na nabycie udziałów w Kombet Działdowo oraz nabycie środków trwałych i dalszy rozwój zintegrowanego systemu (ERP - IFS).

Przepływy netto z działalności finansowej wyniosły -28,9mln zł w 2022 r., wobec - 6,97 mln zł.

Wygenerowane przepływy spowodowały wzrost salda środków pieniężnych na koniec 2022 r. w porównaniu z 2021 r. o 38,8 mln zł.



Wygenerowane przepływy spowodowały wzrost salda środków pieniężnych na koniec 2022 r. w porównaniu z 2021 r.

5.2.4 Istotne pozycje pozabilansowe

Rodzaj gwarancji - Saldo na 31.12.2022r.	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa - ubezpieczeniowa	157 848	5 6780
Gwarancja kontraktowa - bankowa	64 471	6 715
Gwarancja PLG-FGP BGK	-	96 800
Razem:	222 319	109 193

Pozostałe	Limit (w tys. zł)	Saldo na 31.12.2022r. (tys. zł)
Faktoring pełny BFF Polska SA	14 000	0
Razem:	14 000	0

5.2.5 Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe

Wskaźnik	Zalecane	2022	2021	zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży*/przychody ze sprzedaży	max	8,68%	8,00%	+0,68 p.p
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	max	7,06%	7,14%	-0,08 p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	max	5,69%	6,03%	-0,34 p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	max	5,69%	5,58%	+0,11 p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	max	16,54%	19,55%	-3,01 p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	1,72	1,57	+0,16
Płynność szybka Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	1,11	1,18	-0,07
Zadłużenie do EBITDA Dług netto**/Ebitda***	Max 4,5	0,72	1,13	-0,41
Zadłużenie do kapitałów własnych Dług netto**/ kapitał własny	Max 1,1	0,2	0,36	-0,16

*zysk na sprzedaży = zysk brutto ze sprzedaży - koszty sprzedaży - koszty ogólnego zarządu

** dług netto = zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty

***EBITDA = wynik operacyjny powiększony o amortyzację (w ostatnich dwunastu miesiącach)

W niniejszym punkcie sytuacja finansowa Grupy została zobrazowana przy zastosowaniu tzw. alternatywnych pomiarów wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA („Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Wskaźniki przedstawione w tabeli powyżej zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. 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 Grupy. Grupa 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 Spółkę, która to informacja wraz z danymi ze sprawozdania finansowego pozwoli na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Grupy. W roku 2022 Spółka nie zmieniała metodologii wyznaczania wskaźników, w związku z czym wskaźniki są porównywalne do roku 2021.

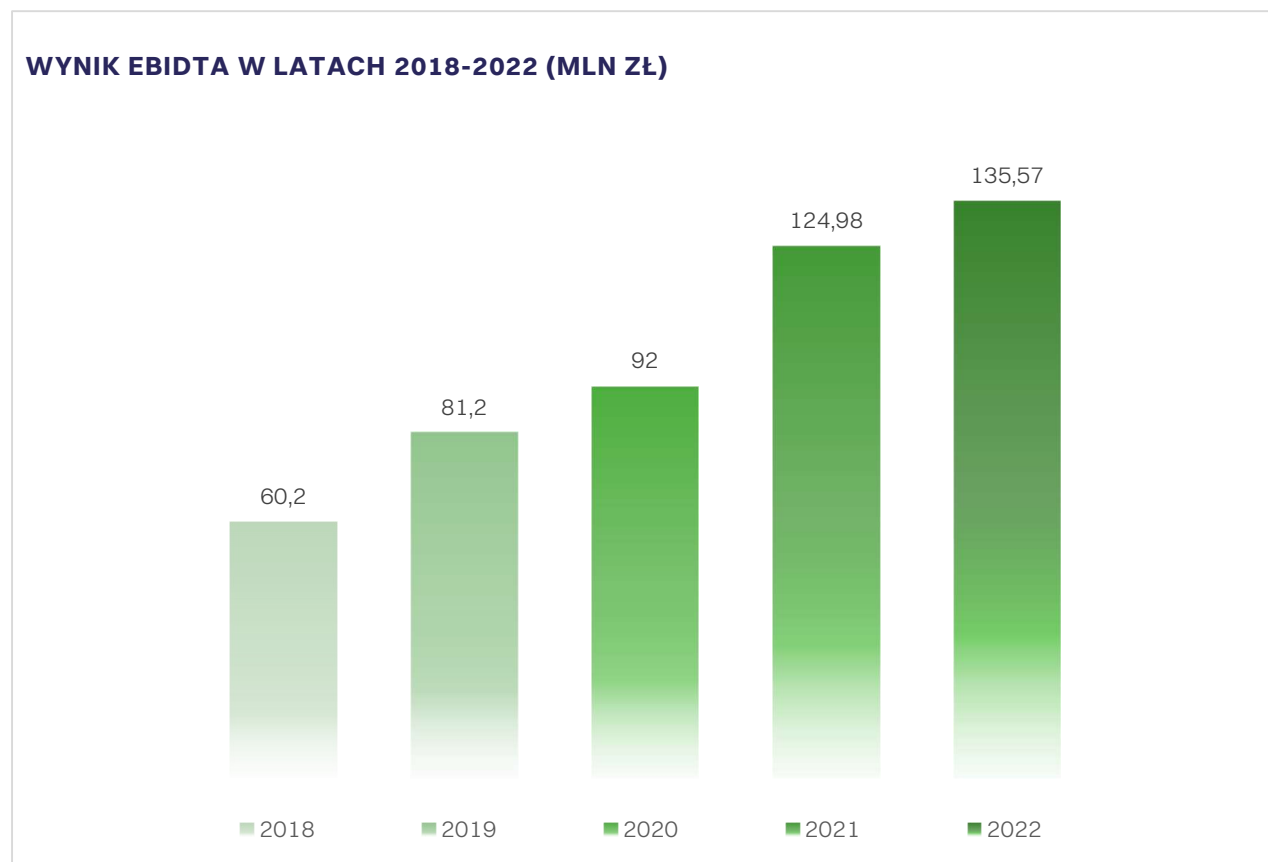
Wskaźniki finansowe kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, że dynamiczny rozwój Grupy prowadzony jest przy zachowaniu dobrej rentowności, płynności i wypłacalności, jednakże w obliczu występujących ryzyk gospodarczych i politycznych należy mieć na względzie prawdopodobieństwo ich wahań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

Historycznie Grupa Depol charakteryzowała się podwyższonym poziomem zadłużenia, co związane było z szybkim rozwojem biznesu, realizowanym w zasadzie w każdym segmencie działalności. Wiązało się to z wysokimi nakładami inwestycyjnymi i zwiększonym zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy. W ostatnich dwóch latach można zaobserwować pozytywne efekty tych inwestycji widoczne w wysokich dodatnich przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej (55,8 mln zł w 2021 roku, 102,78 mln zł w 2022 roku oraz spadającym zadłużeniu).

W 2022 roku w związku z poprawą związaną ze sływem należności, w Grupie można było w bardziej efektywny sposób zarządzać kapitałem dłużnym, który na koniec okresu był na niskim poziomie. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2022 roku pozostały w dalszym ciągu na bezpiecznych poziomach:

- Wskaźnik Dług netto / Kapitał własny spadł z poziomu 1,17 na 31.12.2018 do 0,75 na 31.12.2019 r. oraz do 0,36 na 31.12.2020r. i na 31.12.2021r. do 0,2 na 31.12.2022 r.
- Wskaźnik Dług netto / EBITDA LTM spadł z poziomu 3,73 na 31.12.2018 do 2,24 na 31.12.2019 r. 1,15 na 31.12.2020r do 1,13 na 31.12.2021r. (1,35 bez efektu zysku z okazijnego nabycia Intek) oraz do 0,72 na 31.12.2022.

W wyniku systematycznego rozwoju, Grupa osiąga coraz lepsze wyniki operacyjne: w 2018 r. wynik EBITDA wyniósł 60,2 mln zł, w 2019 r. 81,2 mln zł, w 2020 r. 92 mln PLN, w 2021 r. 124,98 mln zł (104,75 mln zł bez efektu zysku z okazijnego nabycia Intek) a w 2022 r. 135,57 mln zł. Powyższe miało wpływ na spadek wartości wskaźnika dług netto / EBITDA od końca 2018 r.



5.2.6 Prognozy wyników finansowych

Dekpol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych Grupy Kapitałowej Depol na rok 2022.

5.3 Emisje papierów wartościowych

Informacje dotyczące emisji papierów wartościowych przeprowadzonych przez Dekpol S.A. znajdują się w pkt 4.4 niniejszego sprawozdania. Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Depol 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.

5.4 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Dekpol. zakłada oparcie struktury finansowania o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w oparciu o kapitał obcy poprzez: kredyty, pożyczki, zaliczki, factoring, leasing. W Grupie przykładą się wagę do tego, aby finansowanie kapitałem obcym było zdywersyfikowane, zarówno jeżeli chodzi o wykorzystywane produkty finansowe, jak i instytucję finansującą. Głównymi celami zarządzania zasobami finansowymi i płynnością w Grupie są: ciągłe monitorowanie poziomu zadłużenia Grupy, zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności, efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym. Jest to realizowane w reakcji na zmieniające się uwarunkowania ekonomiczne i gospodarcze poprzez efektywne zarządzanie ryzykiem kredytowym, walutowym, jak i stopy procentowej. Strategia przewiduje w kolejnych latach, dalszą stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe ze szczególnym uwzględnieniem zaliczek od Inwestorów oraz w długoterminowej perspektywie kontynuację stopniowej redukcji zadłużenia.

Ponadto należy uznać zarządzanie zasobami finansowymi za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna, o czym świadczą wskaźniki płynności i rentowności przedstawione w pkt 4.2.5 niniejszego sprawozdania.

Wolne środki w Grupie wykorzystywane są na wspieranie bieżącej działalności spółek zależnych, jak i na spłaty bieżących zobowiązań finansowych.

Grupa Dekpol jest zdolna do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Dekpol S.A. nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

6. Perspektywy rozwoju Spółki i GK Dekpol



Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol

6.1 Strategia i kierunki rozwoju

Kluczowe założenia strategii na poziomie Grupy oraz segmentów.

Grupa Kapitałowa Dekpol

Jednym z priorytetów na rok 2022 zarówno dla Dekpol S.A., jak również spółek należących do Grupy Kapitałowej Dekpol, jest podjęcie praktycznych działań uwzględniających w szerszym stopniu niż dotychczas aspektu **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 podjęła decyzję o stworzeniu STRATEGII ESG do końca 2022 roku. Do tego celu został powołany w I kwartale 2022 zespół projektowy i wybrany profesjonalny doradca zewnętrzny.

W kwietniu 2022 roku, do tego zespołu dołączyli pracownicy z różnych obszarów funkcyjnych każdej ze spółek kluczowych w Grupie. Zadaniem zespołu roboczego jest to, aby wspólnie wypracować i zarekomendować do wdrożenia spójne z perspektywy Grupy i uwzględniające specyfikę każdego z zakresów działalności, najbardziej racjonalne i dające wymierne efekty rozwiązania w obszarach ESG dla działalności prowadzonej przez Grupę Kapitałową.

Dotychczas, podejmowane przez Grupę wysiłki w tym obszarze były widoczne w codziennym, bieżącym działaniu, w szczególności w zakresie monitorowania i ciągłej kontroli realizowanych procesów pod względem jakości, środowiska oraz BHP w ramach Zintegrowanego Systemu Zarządzania. Dodatkowo, wykazywano szczególną dbałość o sprawy społeczne i pracownicze, między innymi poprzez przyjęty Kodeks Postępowania Biznesowego, który definiuje postępowanie w szeregu sytuacji, takich jak konflikt interesów, uczciwej konkurencji czy braku dyskryminacji.

Stworzenie STRATEGII ESG ma na celu skodyfikowanie, ujednolicenie w obrębie Grupy oraz zaplanowanie dalszych działań i inicjatyw w tym, tak ważnym, obszarze.



Stworzenie strategii ESG ma na celu skodyfikowanie, ujednolicenie w obrębie Grupy oraz zaplanowanie dalszych działań i inicjatyw w tym ważnym obszarze.

Segment Generalnego Wykonawstwa

Krótkoterminowa strategia segmentu generalnego wykonawstwa zakłada organiczny rozwój przedsiębiorstwa, z założeniem jego odzwierciedlenia również we wzroście wyników finansowych. Priorytetem niezmiennie jest oparcie ww. rozwoju podstawowej działalności o (1) pozyskiwanie nowych rynków zbytu, (2) dobór odpowiedniego portfela zamówień i (3) zachowanie wysokiego poziomu dyscypliny kosztowej i (4) bieżącej kontroli. W 2022 roku zakończono reorganizację działalności Spółki w zakresie tworzenia lokalnych struktur handlowych i wykonawczych. Jest to gwarancja utrzymania wysokiej dynamiki pozyskiwania zleceń od zdyspersyfikowanego grona Klientów.

Spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach krótko - i średnioterminowej strategii handlowej - będzie koncentrowała swoje działania akwizycyjne wokół krótkoterminowych projektów dot. budownictwa przemysłowo-logistycznego oraz

kubaturowych obiektów użyteczności publicznej. W ocenie Zarządu Spółki projekty te będą stanowiły około 70-80% spodziewanego obrotu za rok 2023. Portfel zamówień Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. pozyskanych na rok 2023 mimo obniżenia swojej wartości na dzień bilansowy jest zapełniony na wysokim poziomie pozwalającym optymistycznie kreślić perspektywę wyników do osiągnięcia w obecnym okresie obrachunkowym. Planując rok 2023, spółka założyła dużą aktywność w pozyskiwaniu nowych projektów do realizacji, chcąc rozwinąć nowe dla siebie obszary rynku - czy to w ujęciu terytorialnym, czy pozyskując do realizacji projekty wychodzące swoją specyfiką poza core-business. Koncentracja działań będzie następować w zakresie realizacji obiektów bardziej zaawansowanych inżyniersko. Ponadto, spółka będzie wykonywać zlecenia od siostrzanej spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Mimo, że następstwa epidemii COVID-19 oraz wojna rosyjsko-ukraińska wpłynęły negatywnie na wiele gałęzi gospodarki, to w przypadku liczby wycenianych projektów, szczególnie dot. budownictwa obiektów przemysłowo - logistycznych, ten wpływ jest mocno ograniczony (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania). Co więcej daje się obserwować proces obudowy zerwanych w pandemii łańcuchów dostaw w oparciu o inwestycje realizowane w Polsce, która ponadto pozostaje krajem oferującym względnie wysoki poziom bezpieczeństwa wynikający z zawartych układów geopolitycznych (UE, NATO, etc.).

Podobnie jak w poprzednich latach, w roku 2023 wiele uwagi zarządu spółki będzie poświęcone procesom wewnętrznym przedsiębiorstwa celem jak najbliższego dopasowania ich do otoczenia gospodarczego. Sprawna kontrola własnych procesów, a także dążenie do zapewnienia doskonałości wewnątrzorganizacyjnej są priorytetem spółki. Przykładem jest wdrażanie nowoczesnych rozwiązań IT. Rok 2021 był okresem wprowadzania i testowania nowego systemu ERP, natomiast drugi rok adaptacji przedmiotowego systemu w spółce będzie poświęcony procesom continuous improvement.



Sprawna kontrola własnych procesów, a także dążenie do zapewnienia doskonałości wewnątrzorganizacyjnej są priorytetem Spółki.

Segment deweloperski

Strategia segmentu deweloperskiego zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej zarówno w segmencie budownictwa popularnego, jak i w segmencie premium, oraz inwestycyjnym tj.: budowie apartamentów na wynajem czy hoteli. Spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 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 Sp. z o.o. utrzymuje wiodącą pozycję na rynku. Na posiadanym banku ziemi spółka może wprowadzić do oferty około 5 tys. lokali liczących około 263 tys. m² PUM.



Zaistnienie na innych rynkach umożliwi Spółce dalszy dynamiczny rozwój oraz zwiększy jej rozpoznawalność.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Budowanie marki Dekpol Steel Sp. z o.o. jest nadrzędnym celem zarządu spółki. W wyniku dywersyfikacji działań Spółka będzie nadal umacniała swoją pozycję w obszarze produkcji osprzętów do maszyn budowlanych, jak również zdobywała pozycję lidera jako producenta maszyn górniczych i wydobywczych.

Głównym obszarem działania jest produkcja łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych, powiększona o budowę kompletnych ram ładowarek i innych maszyn górniczych. Dzięki aktywnemu uczestnictwu spółki na najważniejszych targach maszyn budowlanych w Europie, a także w krajach bliskiego wschodu powiększa ona obszar swojej obecności w produkcji osprzętu dla kopalni odkrywkowych jak również w górnictwie podziemnym.

Celem spółki jest przejęcie produkcji łyżek dla największych kopalni na świecie, gdzie dostawy łyżek z Rosji zostały zatrzymane. Oprócz krajów arabskich, Spółka kładzie duży nacisk na nawiązanie kontaktów handlowych w Ameryce Południowej i Kanadzie.

Dzięki dużej rozpoznawalności marki Dekpol Steel Sp. z o.o., spółka została wybrana jako druga na świecie do produkcji łyżek XMOR (są to nowatorskie łyżki o zwiększonej pojemności opatentowane przez SSAB). Spółka będzie produkowała te łyżki na rynek Europy i Afryki.

Nieustająco Spółka dąży do ulepszania procesu produkcji jak również zmniejszeniu wagi łyżek poprzez zastosowanie materiału HARDOX 500 TUF. Dzięki specjalnej stali zmniejsza się wagę osprzętu, co ma istotny wpływ na zmniejszenie zużycia paliwa oraz w istotny sposób zwiększona jest odporność na zużycie. Kolejną istotną zmianą jaką spółka chce stopniowo wprowadzać na rynek jest ograniczenie malowania łyżek. Dzięki temu rozwiązaniu, ograniczona jest emisja CO2 do środowiska w procesie produkcji a tym samym ukazana jest wysoka jakość spoin jak również rodzaje użytej stali do produkcji osprzętu.

Strategicznym celem Spółki jest zwiększona produkcja specjalistycznych łyżek dla przemysłu górniczego na światową skalę.



Strategicznym celem Spółki jest zwiększona produkcja specjalistycznych łyżek dla przemysłu górniczego na światową skalę.

Intek Sp. z o.o., stając się częścią Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. obiera również jej realizowane strategie i kierunki rozwoju.

Do głównych założeń strategii spółki na rok 2023 wpisuje się w dalszym ciągu core business, tj. produkcja łyżek i osprzętu do maszyn budowlanych, jednakże w wyniku działań poszerzających pole i kierunki przyjętych strategii, w roku 2023 planuje się dywersyfikację obszaru działalności o projekty z branży offshore, produkcję ciężkich konstrukcji stalowych oraz specjalistycznych osprzętów transportowych i dźwigowych.

Powyższa dywersyfikacja produkcji ma na celu zapewnienie stabilności w Spółce jak również możliwość szybkiego reagowania na trendy w światowej gospodarce.

6.2 Realizacja strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w 2022 roku

W roku obrotowym 2022 w ramach realizacji przyjętej strategii rozwoju podjęto następujące działania:

Segment Generalnego Wykonawstwa

KAPITAŁ LUDZKI

Spółka przykłada dużą wagę do budowy oraz rozwoju Kapitału Ludzkiego organizacji, jako kluczowego aspektu kształtującego osiągnięte wyniki finansowe oraz pozafinansowe. W roku 2022 kontynuowano działania rozwojowe w odniesieniu do wszystkich członków zespołu, w tym na pierwszym miejscu należy postawić inicjatywę Akademii Dekpol Budownictwo jako platformy wymiany wiedzy między doświadczonymi ekspertami, a osobami aspirującymi do tego miana oraz program „Od inżyniera do kierownika” określający ścieżki karier dla młodych inżynierów. Ponadto w kolejnym roku będą realizowane programy „DBamy o rozwój”, „DBamy o środowisko”, „DBamy o dzieci”, „DBamy o zdrowie”. W roku obrotowym Spółka Dekpol Budownictwo sp. z o.o. dynamicznie kontynuowała rozwój działalność tzw. „miękkiego” HR skutkiem czego rozpoczęły się procesy kształtujące walory kompetencyjne, motywację zespołów oraz ocenę pracowniczą. Spółka jako nadrzędny element spełnienia wizji organizacyjnej „Generalny Wykonawca pierwszego wyboru” przyjmuje realizację strategii personalnej, której celem jest utworzenie oraz retencja kompetentnego zespołu pełnego różnorodnych doświadczeń, zdolnego do proaktywnego i zaangażowanego działania (podejście oparte na dobrych relacjach z interesariuszami biznesu, odpowiedzialności, profesjonalizmie, rzetelności oraz wzajemnym zaufaniu). Spółka Dekpol Budownictwo sp. z o.o. przyjęła na swój pokład kilkudziesięciu doświadczonych inżynierów posiadających bogate doświadczenia zawodowe istotnie zwiększając potencjał techniczny i realizacyjny.

DOSTĘPNA I ATRAKCYJNA OFERTA

W planie rozwojowym spółki Dekpol Budownictwo sp. z o.o. priorytetowe miejsce zajmuje zdolność do zaoferowania każdorazowo dostępnej oraz atrakcyjnej oferty dla swoich Klientów. Przy osiągniętej skali przychodów, potencjale oraz rozpoznawalności Zarząd spółki opiera strategię handlową o:

- lokalną obecność na rynkach, które stanowią przedmiot zaangażowania komercyjnego przedsiębiorstwa – polegającą m.in. na budowie lokalnych zespołów zarządczych, technicznych i handlowych (w tym biura lokalnych kalkulacji ofert i sprzedaży usług);
- rozszerzenie spektrum zainteresowania o nowe dla spółki rynki oraz segmenty budownictwa;
- każdorazowo atrakcyjny poziom składanych ofert, stawiając na powtarzalność relacji handlowych;
- podnoszenie całościowej jakości oferty Spółki, w tym w szczególności projektów Zaprojektuj i Zbuduj.

EKSPERTYZA

Na przestrzeni ostatnich lat (uwzględniając okres sprzed wydzielenia ZCP ze struktur Dekpol S. A.) Grupa Dekpol osiągnęła wiodącą pozycję wśród generalnych wykonawców realizujących projekty budownictwa kubaturowego, co zostało potwierdzone notowaniem w rankingu PwC dotyczącym 15 największych spółek budowlanych. Dekpol Budownictwo jest ekspertem w budownictwie obiektów kubaturowych od fabryk, centrów logistycznych, centrów handlowych i retail parków, salonów samochodowych, poprzez hotele i projekty rezydualne ekonomiczne i premium, do projektów niestandardowych. Silną stroną firmy pozostaje umiejętność dostosowania oferty do aktualnej sytuacji rynkowej. Spółka dąży w procesie budowlanym do zatrzymania kompetencji inżynierskich wewnątrz przedsiębiorstwa, nie rozpraszając ich na innych uczestników procesu. Pozwala to na wyjście do odbiorców usług z wykorzystaniem całego spektrum nabytych przez blisko 30 lat działalności doświadczeń oraz kompleksowości swoich usług. Spółka wraz z siostrzaną firmą Betpref sp. z o.o. (producent prefabrykatów i konstrukcji stalowych) wdrożyła w 2022 roku wiele projektów wewnętrznych obliczonych na redukcję kosztów realizacji projektów przy zachowaniu jakości ich wytworzenia. W tym celu w 2021 roku

został powołany do życia dział B+R, który będzie wdrażał nowe rozwiązania na budowy powierzone Grupie. W nowym dziale znajdują pracę projektanci konstrukcyjni i branżowi.

Segment Deweloperski

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 sp. z o.o. 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 Grupę inwestycji deweloperskich w kolejnych okresach.



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 (raport bieżący 7/2022 z 9 lutego 2022 roku publikowany przez Dekpol S.A.), zgodnie z którymi zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim było osiągnięcie sprzedaży na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych na poziomie 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 (raport bieżący 36/2022 z 3 października 2022 roku) 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.

Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

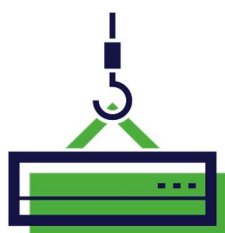
Dekpol Steel sp. z o.o. w roku 2022 zrealizował większość planów opartych na realizacji założeń budżetowych oraz stałym rozwoju. Rok ten był rekordowy pod względem przychodów.

Pierwsze półrocze roku 2022 pokazało, że proces ofertowania i realizacji produkcji w otoczeniu relatywnie stabilnej gospodarki światowej był prowadzony w efektywny i należyty sposób. Następnie doszło do sytuacji, w której zawirowania na rynku stali jak również duża zmienność w obszarze kosztów pośrednich, takich jak: cena energii elektrycznej, gazów

technicznych, drutu spawalniczego i farb, spowodowały zatrzymanie zamówień na osprzęty do maszyn budowlanych. Klienci przeszli do defensywy w oczekiwaniu na stabilizację cen wyrobu końcowego. Zarząd Spółki Depol Steel sp. z o.o. podjął wówczas decyzję o dywersyfikacji produkcji. Ponadto, przełomowe spotkanie na Targach BAUMA w Monachium, doprowadziło do wznowienia, jak również realizacji nowych projektów dla największego na świecie producenta naczip ponadgabarytowych. Została również uruchomiona produkcja dla przemysłu transportu pionowego. Nowe projekty pomogły zrealizować planowany przychód jednak marża została zmniejszona przez konieczność przebudowania flow produkcji pod kątem nowych oczekiwań klientów.

Wysoka inflacja oraz wojna w Ukrainie wymusiły opracowanie i wdrożenie procedur ułatwiających działanie w takich sytuacjach w przyszłości.

Działania Spółki pozwoliły umocnić pozycję na rynku polskim jak i europejskim. Zwiększone moce produkcyjne umożliwiły skrócenie terminów realizacji, co jest kluczowe dla wszystkich Klientów. Optymalizacja produkcji oraz rozwój robotyzacji i automatyzacji będzie kolejnym krokiem na zwiększenie możliwości produkcyjnych Spółki.



Zakłady Betpref i Kombet Działdowo stanowią w Grupie Depol obszar o dużym potencjale rozwoju na perspektywistycznym rynku prefabrykacji.

W Grupie Kapitałowej Depol na znaczeniu przybiera działalność obszaru prefabrykacji. Głównie dzięki pomyślnej realizacji kontraktów w 2022 roku udział tej działalności w postaci własnej produkcji prefabrykatów betonowych i stalowych dawała wymierne efekty. Spółka Betpref od momentu przejęcia w 2018 roku jest stale rozwijana i wyposażona w nowe linie technologiczne. W 2022 roku spółka skupiała się na realizacji zleceń dla zewnętrznych firm budowlanych. Dodatkowo, widząc perspektywy i rozwój rynku prefabrykacji w III kwartale 2022 roku dokonaliśmy przejęcia Zakładu Kombet w miejscowości Działdowo. Naszym zamiarem jest dalszy rozwój w obszarze prefabrykacji, ponieważ widzimy w nim duży potencjał.

6.3 Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym

Strategia Grupy Kapitałowej Depol zakłada ustabilizowany rozwój wszystkich trzech segmentów działalności oraz koncentrację na realizacji wysokomarżowych projektów. Prowadzić to będzie do systematycznej poprawy osiąganych wyników finansowych. Szersza informacja o strategii rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej opisana jest w punkcie 6.1 niniejszego sprawozdania.

Segment Generalnego Wykonawstwa

W segmencie generalnego wykonawstwa Grupa stawia na wielokierunkową strategię rozwoju. W najbliższym przewidywalnym okresie core business'em pozostanie budownictwo przemysłowo-logistyczne i mieszkaniowe, jak i kontynuacja polityki dywersyfikacji zleceń. Spółka Depol Budownictwo Sp. z o.o. buduje przede wszystkim dla branży logistyczno-magazynowej, przemysłu oraz Depol Deweloper, niemniej jednak około 20% przychodów najbliższym roku ma pochodzić z realizacji innych obiektów kubaturowych. Grupa jest zdania, że w dzisiejszych realiach rynkowych podejście „egile” ma przewagę nad specjalizacją w wybranym, wąskim zakresie budownictwa. Takie rozwiązanie ma swoje atuty wynikające z powtarzalności stosowanych procesów i rozwiązań, nie jest to jednak docelowa ścieżka rozwoju w tak zmiennym otoczeniu biznesowym. W Depol Budownictwo sp. z o.o. celem jest zachowanie walorów firmy inżynierskiej, budowlanej sensu stricto, z dużym spektrum możliwości technicznych oraz doświadczeniami w różnorodnych realizacjach. Firmy, która nie rozprasza swoich kompetencji inżynierskich, oddając je w ręce innych uczestników procesu. W ocenie Grupy również głębokie zaangażowanie w sprawy kompetencyjne zespołu pozwoli osiągnąć kolejne etapy rozwoju. Realizując

cele ekonomiczne, w Grupie stawia się na czele wartości partnerstwa we wszelkich aspektach relacji z klientami. Dowodem zaufania i docenienia oferowanego partnerstwa współpracy jest wysoki udział klientów, którzy powracają z realizacjami, wynoszący na przestrzeni ostatnich 4 lat ponad 75%.



Dowodem zaufania jest wysoki udział powracających Klientów, który na przestrzeni ostatnich 4 lat wynosi ponad 75%.

W 2023 roku Depol Budownictwo sp. z o.o. a chce wzmacniać przewagę konkurencyjną w sferze kompetencji inżynierskich, technicznych oraz działań operacyjnych. Powołany jest do życia zupełnie niezależny od działań realizacyjnych, dział B+R, który będzie odpowiadał za kreowanie nowych rozwiązań. W spółce skupienie będzie skierowane na zamykanie procesów, które wdrażane są od blisko trzech lat, tj.: nowy system ERP.

Segment Deweloperski

Zgodnie z przyjętymi w styczniu 2023 roku celami sprzedażowymi na rok 2023, zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim 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.

Cele sprzedażowe na rok 2023 zostały przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym nr 4/2023 z dnia 19 stycznia 2023 roku, z zastrzeżeniem iż żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

Spółka Depol Deweloper sp. z o.o. 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.



Depol Deweloper wciąż rozbudowuje bank ziemi.

Spodziewane w 2023 roku stabilizacja poziomu stóp procentowych oraz planowane wprowadzenie nowego programu rządowego „Bezpieczny kredyt 2%”, w ocenie Grupy mogą mieć wpływ na zwiększenie popytu na lokale mieszkalne. Jednocześnie dzięki zdywersyfikowanej ofercie Grupy, a przede wszystkim zwiększaniu w ogólnej sprzedaży udziału segmentu o podwyższonym standardzie i premium, Grupa zakłada, że zamierza zrealizować zakładane cele.

Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W 2023 roku spółka Depol Steel Sp. z o.o. planuje co najmniej utrzymanie poziomu przychodów z 2022 roku. Prowadzone będą ponadto działania mające na celu optymalizację rozwiązań produkcyjnych oraz konstrukcyjnych w zakresie ich czasu i kosztochłonności, co zakłada się że znajdzie odzwierciedlenie w poziomie wyniku finansowego. Wzmocnione zostały działania mające na celu weryfikację nowych projektów pod kątem zyskowności jak również oceny ryzyka przedsięwzięcia. Dzięki temu jest realizowana produkcja w oparciu o pełną technologię i dbałość o zrealizowanie planowanej marży.

W portfelu zamówień Depol Steel Sp. z o.o. znalazły się nowe wysokomarżowe produkty z branży kolejowej jak również dla przemysłu górniczego, które pozwalają patrzeć z optymizmem na możliwość realizacji oczekiwanej marży. Ponadto spółka stara się o uzyskanie koncesji wojskowej, która pozwoli realizować kontrakty dla NATO, zakładany termin zakończenia procesu to początek drugiego półrocza 2023 roku. Rok 2023 będzie rokiem ustabilizowania procesów produkcji i powrotem na właściwy poziom produkcji jak i marż. Spółka zakłada, że powyższe projekty będą realizowane na marżach

pozwalających wrócić do poziomu rentowności wykazywanej w poprzednich latach. Efekt i wyniki nowej współpracy Spółka zakłada, że zaczną być widoczne od II kwartału 2023 roku.



Dekpol Steel stara się o uzyskanie koncesji wojskowej, która pozwoli realizować kontrakty dla NATO.

Spółka Dekpol Steel sp. z o.o. niezmiennie dąży do zwiększania wolumenu sprzedaży na rynkach zagranicznych, na obszarze krajów arabskich, Ameryki Południowej oraz Kanady, jak również utrzymanie statusu lidera na rynku krajowym.

Oprócz zwiększenia produkcji równolegle prowadzone są działania mające na celu optymalizację rozwiązań produkcyjnych oraz konstrukcyjnych, które w sposób istotny wpłyną na zmniejszenie zużycia paliwa oraz zwiększoną odporność osprzętu na zużycie. Istotne jest także ograniczenie emisji CO₂ do środowiska w procesie produkcji.

6.4 Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej

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

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- rozwijanie potencjału nowo nabytych zakładów produkcyjnych,
- 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 projektowego, 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 w pkt 3.4 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 i ewentualne dalsze podnoszenie ich poziomu, natężenie inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie się poziomu cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykwalifikowanych pracowników, kształtowanie się poziomu płac. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma i będzie miało wpływ na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

Konflikt zbrojny w Ukrainie i jego potencjalny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą ma istotny wpływ na sytuację na rynku budowlanym i produkcyjnym w Polsce. Zdaniem wielu specjalistów trudności wydają się większe niż konsekwencje ekonomiczne spowodowane pandemią COVID-19. Sytuacja na wschodzie jest bardzo dynamiczna, większość przedsiębiorstw analizuje jaki będzie wpływ na ich działalność w bliższej i dalszej perspektywie.

W ocenie Spółki głównymi obszarami, na które obecna sytuacja może mieć pośrednio wpływ, są przede wszystkim obszary: 1) dostępność siły roboczej, 2) surowców, ich ceny i dostępności, 3) fluktuacji na rynku walutowym, 4) sytuacji na rynku bankowym i finansowym.

W trakcie, jak i na koniec 2022 roku można było zauważyć symptomy wyhamowywania gospodarki. Niekorzystny wpływ na światowe gospodarki, w tym gospodarkę polską, miały m.in. ograniczenie dostaw gazu do Europy przez Rosję, zaburzenia w handlu z Ukrainą, Rosją i Białorusią oraz wyraźny wzrost niepewności, uwidaczniający się w decyzjach podmiotów gospodarczych. Sytuacja gospodarcza w nadchodzących miesiącach będzie silnie skorelowana z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę. W obszarze siły roboczej w dalszym ciągu identyfikowane są konsekwencje związane z powrotem części pracowników pochodzenia ukraińskiego do ojczystego kraju. W ramach Spółki poziom zatrudnienia pracowników jest na stabilnym poziomie, natomiast w branży budowlanej postępujący odpływ tych pracowników, może mieć wpływ na terminowość realizacji zleceń. Wyzwanie w zakresie kadry pracowniczej w dalszym ciągu w ocenie Spółki jest identyfikowane w większości firm budowlanych i produkcyjnych na rynku polskim.

Ponadto przyszła sytuacja ekonomiczna w kraju jest uzależniona przede wszystkim od wspomnianej sytuacji zbrojnej i jej skutków, poprzez między innymi zerwane łańcuchy logistyczne jak i zaburzenia w funkcjonowaniu światowej gospodarki. Zgodnie z prognozami makroekonomicznymi opublikowanymi w lipcu 2022 roku przez NBP, „koniunktura krajowa będzie wciąż pozostawała pod wpływem negatywnego szoku podażowego, w konsekwencji czego rozwój polskiej gospodarki ulegnie spowolnieniu. Po okresie widocznej odbudowy aktywności gospodarczej w 2021 roku, w nadchodzących kwartałach obniży się tempo wzrostu PKB. Wzrost PKB w Polsce w 2022 roku oraz w 2023 roku osiągnie wartość odpowiednio 4,7% i 1,4% rok do roku. Zgodnie z projekcją NBP, średnioroczna inflacja szacowana jest na poziomie 14,2% i 12,3% odpowiednio w roku 2022 roku i 2023 roku. Średnia stopa bezrobocia oszacowana przez NBP ma osiągnąć poziom 3,1% w 2022 roku oraz 3,9% w 2023 roku. Projekcje wskazują, że w kolejnych kwartałach 2024 roku bezrobocie ma systematycznie rosnąć, osiągając wartość 4,7% w 4 kwartale”.

W wyniku trwającego konfliktu w Ukrainie jak i działań podejmowanych przez agresora, opisane powyżej czynniki mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy. W związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny na działalność Grupy, zależnej w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej. Mimo to, Zarząd na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Grupa na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowywanych kalkulacjach. Ponadto dywersyfikacja działalności Grupy pod kątem segmentowym, dodatkowo sprzyja zmniejszaniu negatywnego wpływu w zmiennej sytuacji rynkowej i geopolitycznej.

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa 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% na koniec 2022 roku. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

Stan polskiej gospodarki podobnie jak i światowych rynków uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów jakimi są poziomy wzrostu 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.

Czynniki związane z pandemią wirusa (COVID-19)

W dalszym ciągu czynnikiem w jakimś stopniu mającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest wirus COVID-19 i jego kolejne odmiany, pomimo prowadzonych szczepień. Spółka identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji.

Grupa 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. Prowadzone są działania dostosowujące funkcjonowanie spółek Grupy Depol do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację ich działalności. Podejmowane są również działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez Grupę projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarządy spółek z Grupy, reagują również na bieżąco na zmieniające się warunki zewnętrzne.

6.5 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Emitent oraz spółki z Grupy Kapitałowej Depol planują w roku 2022 zrealizować inwestycje w oparciu o własne środki finansowe, środki pochodzące z kredytów bankowych, obligacji lub leasingu. Emitent na dzień niniejszego sprawozdania nie widzi istotnych zagrożeń jeśli chodzi o możliwości pozyskania finansowania na realizację zamierzonych przez spółki z Grupy Kapitałowej Depol inwestycji, a tym samym nie dostrzega istotnych problemów z realizacją przez Grupę potencjalnych celów.

7. Czynniki ryzyka i zagrożeń



Czynniki ryzyka i zagrożenia

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

Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej Emitenta

Ryzyko związane z procesem budowlanym

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

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu (wzrostu kosztów zakupu materiałów, wzrost kosztów zatrudnienia),
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi,
- rosnące w stosunku do założeń ceny materiałów budowlanych, mediów oraz kosztów pracy,
- braki w zakresie materiałów budowlanych i zespołów ludzkich niezbędnych do realizacji pozyskanych projektów.

Powyższe może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu, powodując wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji zwiększa prawdopodobieństwo obniżenia wyniku Grupy oraz zakłócenia równowagi finansowej. Zmiany projektowe są częstym zjawiskiem procesu budowlanego, niemniej jednak zmiany te często podlegają dodatkowym wycenom. Kadra przesuwając te ryzyka w stronę inwestora (zleceniodawcy) informując o zagrożeniach terminowych jak i finansowych. Zmiany te inicjowane są przede wszystkim przez stronę inwestorską. Natomiast zmiana kosztów w trakcie realizacji dotyczy głównie inwestycji długoterminowych. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania główny udział w portfelu zamówień zewnętrznych nadal stanowią inwestycje krótkoterminowe. W przypadku inwestycji długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla Depol Deweloper Sp. z o.o., wzrost kosztów odbija się też we wzroście sprzedaży za 1 m² powierzchni mieszkaniowej co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów. Ponadto, oferty, które Grupa sporządza są aktualizowane gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Grupa podejmuje rozmowy z wybranymi inwestorami w kwestii partycypowania we wzroście kosztów realizacji. Efekty rozmów powodują częściową partycypację Zamawiających w kosztach budowy.

Błędy dokonane w zarządzaniu procesem budowlanym wiążą się głównie z wejściem w nowe segmenty rynku budowlanego, jak i z wejściem w nowe lokalizacje. Ryzyko to jest minimalizowane wraz ze wzrostem doświadczenia kadry, odpowiedniego ułożenia harmonogramu budowy jak i ujednoczenia procesów realizacji budów pod względem zarządzania jak i pod względem technicznym. Natomiast błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi głównie wynikają z wadliwie zaprojektowanych i przyjętych rozwiązań przez projektantów. Aby rekompensować poniesione koszty Grupa uruchamia instrumenty zgodne z zapisami umownymi ukierunkowanymi do autorów projektu jak i dostawców.

Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

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

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Grupę Depol działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego oraz budowlanego, znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Zagrożenie to wzrosło w związku z konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Ograniczenie dostępności materiałów i surowców wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, czy to energii elektrycznej, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Natomiast w przypadku zwiększenia się ogólnego poziomu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy oraz jej perspektywy rozwoju. Dlatego też prowadzone są działania mające na celu minimalizację tego typu ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami oraz dywersyfikację dostaw, w tym również z rynków zagranicznych. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Grupy.

Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

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

Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami

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

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 Emitenta musi konkurować z dużą liczbą podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Emitenta w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym, w regionie. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Emitenta. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta w przyszłości.

Dla zniwelowania tego ryzyka Grupa aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Emitenta. Emitent ma w strukturze Grupy spółkę UAB DEK LT Statyba, która historycznie została powołana do wsparcia działalności Grupy Emitenta na Litwie w zakresie realizacji projektów generalnego wykonawstwa, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami na Litwie. Obecnie Depol Budownictwo Sp. z o.o. jest zaangażowana w proces uzyskiwania certyfikacji umożliwiającej samodzielne realizowanie projektów budowlanych na terytorium Republiki Litewskiej. Ponadto, spółki z Grupy Emitenta posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław). Grupa Emitenta koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, w tym inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

Od kilku lat w portfelu zamówień segmentu generalnego wykonawstwa Grupy Depol istotnie wzrósł udział projektów magazynowych (jako projekty magazynowe Grupa kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Depol od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce, ponadto obecnie można zaobserwować dynamiczny rozwój rynku magazynowego na terenie Polski oraz wpisuje się dobrze w realizowaną strategię Grupy Emitenta w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji mieści się w przedziale 6-9 miesięcy).

Grupa Depol dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Spółka może odnotować mniejszą liczbę kontraktów, co potencjalnie mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy w segmencie generalnego wykonawstwa. Stąd Grupa już obecnie podejmuje działania mające na celu przeciwdziałanie tej ewentualności dywersyfikując źródła pozyskiwania projektów budowlanych przede wszystkim poprzez rozbudowę struktury sprzedaży i wycen usług generalnego wykonawstwa, aby jeszcze szerzej odpowiadać na szanse biznesowe. Ponadto, Spółka systematycznie sięga po inne niż przemysłowo - logistyczne projekty kubaturowe w rodzaju salonów samochodowych, miejsc obsługi pasażerów czy też obiektów handlowych. W ten sposób podtrzymywane są (a w niektórych wypadkach rozbudowywane) kompetencje inżynierskie zespołu generalnego wykonawstwa w wyżej wymienionym zakresie, aby w sytuacji zmniejszonego popytu na hale przemysłowo - logistyczne, dokonać zwrotu w kierunku innego rodzaju kontraktów, niż te, które realizowane są obecnie.

Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Grupy. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie - rentowność Grupy. Ponadto przychody Grupy zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Grupa Depol poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd spółki dominującej w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Grupy Depol do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Grupę Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów, na które Grupa Emitenta nie ma wyłącznego wpływu. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywca 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 Emitenta. 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 Emitenta 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 niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiązuje się (lub nieterminowo wywiązuje się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. Grupa Depol stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Grupa na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

Ryzyko 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, Depol Deweloper kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Neo Jasień (dawne Osiedle Zielone), Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie (dawne Nowe Rokitki), Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są w momencie osiągnięcia określonego procentu zaawansowania sprzedaży aktualnie realizowanego etapu. Spółki z Grupy Emitenta 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 mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:

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

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

Grupa Depol działa m.in. w branży deweloperskiej, dokonując sprzedaży lokali w dużej części na rzecz konsumentów. W relacjach z konsumentami Grupa 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. Wyjaśnić należy, iż Grupa Depol prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie były prowadzone w stosunku do spółek z Grupy żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.

Ryzyko wypadków na terenie budowy

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

Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Grupa Emitenta w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od zamawiających (inwestorów) ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Grupę umowy z zamawiającym i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Grupy oraz narazić ją na utratę renomy rzetelnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Grupy. Grupa stara się ograniczać to ryzyko poprzez zwiększanie zasobów wykonawczych, odpowiedni dobór podwykonawców oraz podjęcie działań służących budowaniu bazy rzetelnych, sprawdzonych i regularnie współpracujących podwykonawców, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Dodatkowo, konstruując umowy z podwykonawcami Grupa określa warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty, przenosząc to ryzyko na podwykonawcę czy dostawcę.

Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może także skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Grupy. Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku, gdy Grupa korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko kontraktowe przewidziane w niektórych z umów. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 647¹ Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą (wykonawcy) oraz inwestora za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Grupa mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od zamawiających.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

Charakter działalności gospodarczej prowadzonej przez Grupę powoduje, że znacząca liczba kontraktów pozyskiwana jest w drodze przetargu. Spółki z Grupy Depol sporządzają oferty, określają i ewentualnie negocjują warunki ofert, oraz przygotowują się do realizacji tych kontraktów, nie mają jednak wpływu na kryteria oceny ofert, będące podstawą ich wyboru. Jednym z podstawowych czynników przyczyniających się do sukcesu Grupy Depol jest konsekwentna realizacja strategii rozwoju skoncentrowanej na pozyskiwaniu kontraktów o najwyższej rentowności. Grupa opracowała skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że obecnie Grupa realizuje kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe. Grupa Depol przykładą wagę do restrukturyzacji i minimalizacji wszystkich elementów kosztowych, zarówno na poszczególnych etapach realizacji kontraktu, jak również kosztów ogólnego zarządu. Nie można wykluczyć, że m.in. zmieniające się warunki rynkowe w negatywny sposób wpłyną na możliwość pozyskiwania przez Grupę nowych kontraktów oraz osiągania satysfakcjonującego poziomu marży. W

celu minimalizacji tego ryzyka, Grupa Depol dąży do ciągłego udoskonalania systemu zarządzania projektami obejmującego m.in. proces ofertowania oraz budżetowania kontraktów. Ponadto, wysoka aktywność w procedurach przetargowych i konkursowych przyczynia się do stałego podnoszenia efektywności w pozyskiwaniu nowych kontraktów.

Ryzyko związane z konkurencją

Rynek budowlany w Polsce obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych, zarówno krajowych jak i zagranicznych, w tym znaczące europejskie grupy/firmy budowlane. W zakresie konkurencji Grupa z jednej strony ma do czynienia z firmami małymi realizującymi swoje usługi na rynkach lokalnych, a z drugiej z silnymi grupami kapitałowymi wykonującymi duże i skomplikowane przedsięwzięcia budowlane. Grupa Depol realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie generalnego wykonawstwa. Grupa koncentruje się na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce. W celu minimalizacji ryzyka związanego z konkurencją Grupa Depol realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Grupa ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując prowadzoną działalność (realizacja inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność deweloperska, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

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 Emitenta. 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 Emitenta. 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.

Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Emitent i Grupa Kapitałowa

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz aktualną sytuacją polityczno-gospodarczą

Z perspektywy Grupy opisane w punkcie 6.4., poniżej w ujęciu segmentowym.

Segment Generalnego Wykonawstwa

Konflikt zbrojny w Ukrainie jest potencjalnym ryzykiem dla budownictwa w 2022 roku. Przede wszystkim należy liczyć się z (1) odpływem pracowników z Ukrainy, którzy wracają walczyć w wojnie obronnej, oraz (2) wzrostem cen i (3) pogorszeniem dostępności materiałów na skutek wzrostu cen surowców. Sytuacja blokady gospodarczej Rosji i samej wojny w Ukrainie również może mieć wpływ na branżę budowlaną w Polsce, niemniej na dzień sporządzenia sprawozdania nie można ocenić ewentualnych skutków np. embarga czy niepokoju na rynkach finansowych. Odpływ pracowników to zjawisko występujące w różnicowanej skali u podwykonawców Spółki. Dodatkowo, spodziewane wyższe ceny surowców, materiałów budowlanych, paliw oraz mediów powodują konieczność zachowania dużej ostrożności w składanych

ofertach do klientów – w dalszym ciągu utrzymywane są krótkie terminy wiążące Spółkę ofertami do 7-14 dni, a czasami nawet 2 dni, w ramach ofert składane są również oczekiwania dot. zaliczek, aby zabezpieczyć ceny materiałów na wczesnym etapie realizacji projektów, wprowadzane są również specjalne procedury dot. ofertowania, itp. Spółka będzie również poszukiwać nowych źródeł pozyskania materiałów hutniczych i izolacyjnych: w Turcji, na Dalekim Wschodzie, w krajach na południu Europy.

Segment Deweloperski

Cała branża deweloperska z uwagą śledzi wydarzenia na arenie geopolitycznej. Skutki konfliktu na Ukrainie są na chwilę obecną trudne do przewidzenia. Wpływ działań zbrojnych na branżę będzie zależał od dalszego rozwoju wydarzeń. Z jednej strony można spodziewać się wzrostu popytu ze względu na spadającą w szybkim tempie liczbę mieszkań na wynajem dostępnych na rynku, z drugiej zaś należy liczyć się z możliwymi opóźnieniami w realizowaniu projektów, spowodowanymi odpływem pracowników z Ukrainy zatrudnianych w segmencie wykonawczym oraz zmniejszeniem podaży materiałów budowlanych. Segment lokali inwestycyjnych nie powinien być zagrożony, ponieważ sytuacja monetarna polskiej gospodarki zachęca w dalszym ciągu do lokowania środków w nieruchomości w stopniu przewyższającym potencjalne spowolnienie spowodowane obawami inwestorów przed dalszą eskalacją konfliktu.

Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Bezpośredni i pośredni wpływ wojny toczącej się w Ukrainie na działalność Depol Steel jest na obecnym etapie trudny do precyzyjnego oszacowania i wymaga podejścia do analizy sytuacji z perspektywy popytowej i kosztowej w ujęciu krótko- i średnioterminowym. Obserwowane turbulencje spowodowane zerwanymi łańcuchami dostaw i wzrostem cen surowców, przede wszystkim stali, a także komponentów stosowanych w produkcji (siłowniki, systemy zębowe) oraz wzrostem kosztów transportu dotyczyć będą wszystkich podmiotów działających w branży. Przy utrzymującym się popycie na oferowane produkty kluczowym zadaniem będzie odpowiednie dostosowywanie cen oferowanych produktów do rosnącego poziomu kosztów w celu ochrony realizowanej marży. W dłuższym terminie nie można wykluczyć jednak, że powyższe czynniki, a także ograniczona dostępność kadry po stronie klientów, wpłyną na ograniczenie lub wstrzymanie długoterminowych inwestycji, a tym samym poskutkują ograniczeniem zakupów nowych maszyn i w konsekwencji – osprzętów do nich. Depol Steel na bieżąco analizuje wszystkie powyższe aspekty w celu odpowiedniego dostosowania prowadzonej działalności do czynników rynkowych.

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. Depol identyfikuje w dalszym ciągu potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z tej sytuacji.

W odniesieniu do branży produkcji osprzętów do maszyn budowlanych są to przede wszystkim: ograniczona dostępność pracowników administracyjnych i produkcyjnych oraz ograniczenie lub wstrzymanie produkcji w zakładach dostarczających materiały lub elementy do realizacji produkcji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów przez wystąpienie okoliczności o znamionach siły wyższej. Skutkiem ewentualnych opóźnień mogą być spory o zapłatę wynagrodzenia tytułem wykonanych prac przez podmioty z Grupy Emitenta, związane w szczególności z naliczaniem kar umownych lub odszkodowań przez kontrahentów tytułem niewykonania umów w terminie. Z drugiej strony kryzys gospodarczy wywołany pandemią Covid-19 może mieć wpływ na sytuację finansową kontrahentów Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, której skutkiem mogą być opóźnienia w płatności należności przysługujących Emitentowi lub podmiotom z Grupy Emitenta, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów.

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 Grupy 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 Grupa reaguje na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki uzyskiwane przez Grupę Depol 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 głównie 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 mogą negatywnie wpłynąć na poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce, doprowadzić do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, w tym poprzez mniejszą podaż projektów dla generalnego wykonawstwa, i spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Grupy.

Na koniec 2022 roku, zgodnie z wstępnymi szacunkami GUS, produkt krajowy brutto (PKB) w IV kwartale 2022 r. wzrósł realnie o 2,0% rok do roku wobec wzrostu o 8,5% w analogicznym kwartale 2021. Dane wskazują na zwalnianie polskiej gospodarki, przez ogólnosiwiatowy trend osłabienia wzrostu gospodarczego, również w Polsce następuje spowolnienie aktywności. Dla porównania dynamika realna PKB w pierwszych III kw. 2022 wynosiła odpowiednio 8,6%, 5,8% i 3,6%. W kierunku obniżenia wzrostu gospodarczego oddziałuje ograniczenie popytu konsumpcyjnego (spadek o 1,5% względem IV kw. poprzedniego roku). Jednocześnie nadal rosną inwestycje (o 4,9% r/r). Wyniki gospodarcze poprzez akumulowanie zapasów przez przedsiębiorstwa ulegały podwyższaniu. Ekonomści wskazują, że stosunkowo dobrze radzi sobie sektor przemysłu. Z drugiej strony ogólne budownictwo spowalnia, a handel czeka stagnacja. Opublikowane przez GUS wstępne dane wskazują na hamowanie gospodarki po okresie „popandemicznego” wzrostu. Mimo spowolnienia aktywności gospodarczej utrzymuje się dobra sytuacja na rynku pracy, w tym niskie bezrobocie. Liczba pracujących pozostaje przy tym wysoka, choć widoczny jest jej spadek w sektorze prywatnym.

Narodowy Bank Polski w komunikacie z dnia 8 marca 2023 podał pierwsze szczegóły marcowej projekcji PKB i inflacji w Polsce. Zgodnie z centralną ścieżką prognozy PKB wzrośnie w ujęciu realnym o 0,9% w 2023 r., 2,1% w 2024 r. oraz 3,2% w 2025 r. Obecna estymacja co do tempa wzrostu cen w roku 2023 wskazuje, że będą się one kształtowała na poziomie około 11,9%, a w kolejnych dwóch latach śródroczna inflacja CPI spodziewana jest na poziomie odpowiednio 5,7% i 3,5%. Prognoza NBP przygotowywana jest przy założeniu niezmiennych stóp procentowych w okresie projekcji, zatem zgodnie z szacunkami Banku Centralnego powrót inflacji w okolice celu inflacyjnego NBP (1,5%-3,5%) nastąpi dopiero za około 2 lata.

Ponadto, według danych Urzędu Statystycznego wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w ujęciu średniorocznym w roku 2022, w stosunku do 2021 r. wyniósł 114,4 (wzrost cen o 14,4 %, podczas gdy średnioroczna inflacja w 2021 r. wyniosła 5,1%). Największe wzrosty oscylujące w granicach 20% odnotowano w koszykach użytkownika mieszkania/ domu i nośniki energii oraz transport, co jest związane ze wzrostem cen paliw. Na początku lutego Komisja Europejska zmieniła swoją prognozę PKB dla Polski, obniżając prognozowany wzrost polskiego PKB w 2023 r. z 0,7% do 0,4% względem jesiennej projekcji. W raporcie KE wskazano, że wzrost PKB powróci do poziomu 2,5 proc. w 2024 r., wraz z osłabieniem inflacji i przyspieszeniem globalnego wzrostu gospodarczego. W odniesieniu do inflacji szacunki mówią o 11,7% w 2023 i 4,4% w 2024.

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

Odnośnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Grupa 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.

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Grupy Depol. 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 Depol. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Depol 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 Depol 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 r. - Prawo Budowlane. Ponadto przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Grupy w charakterze generalnego wykonawcy lub 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 Emitenta i Grupę Kapitałową wynik finansowy oraz działalność czy też sytuację organizacyjną. Natomiast według posiadanej wiedzy, umowy o roboty budowlane, których stroną były lub są spółki z Grupy Depol, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartoteli

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmioty z Grupy Emitenta 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 Emitenta). W trzecim kwartale 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 Emitent zgadza się z тезami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów Emitenta, a w konsekwencji może prowadzić do spadku zainteresowania tego rodzaju ofertą. Emitent wskazuje, iż brał udział w badaniach rynku prowadzonych przez Prezesa UOKiK, w ramach których m. in informował o stosowanych zasadach współpracy oraz przedstawił stosowane wzorce umowne. Przeciwno Emitentowi nie zostało wszczęte jakiegokolwiek postępowanie przez Prezesa UOKiK. Nie sposób wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kolejne kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowały będą spadkiem zainteresowania lokalami w condohotelach i apartotelach ze strony klientów lubw skutek wdrożonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

Ryzyka związane z sytuacją finansową

Ryzyko stopy procentowej

Grupa Depol finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Grupy związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy. Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej (CAP, IRS).

Obecna sytuacja makroekonomiczna w obszarze omawianego ryzyka wskazuje na wiele wyzwań. Zgodnie z decyzją Rady Polityki Pieniężnej stopa referencyjna Banku Centralnego w marcu 2023 utrzymała się na poziomie 6,75%, a ostatnia zmiana miała miejsce we wrześniu 2022 (wzrost z 6,5%). Zgodnie z komunikatem NBP po posiedzeniu RPP w dniach 7 i 8 marca 2023 Rada oceniła, że osłabienie koniunktury w otoczeniu polskiej gospodarki wraz ze spadkiem cen surowców będzie nadal wpływać ograniczająco na globalną inflację, co oddziaływać będzie również w kierunku niższej dynamiki cen w Polsce. Ponadto można założyć, że do spadku krajowej inflacji będzie się przyczyniać osłabienie tempa wzrostu PKB, w tym konsumpcji, następujące w warunkach istotnego obniżenia dynamiki kredytu. W efekcie Rada ocenia, że dokonane wcześniej silne zacieśnienie polityki pieniężnej NBP (wzrost z 0,1% we wrześniu 2021, do 1,75% na koniec 2021 a następnie stopniowo do 6,75 we wrześniu 2022) będzie prowadzić do obniżania się inflacji w Polsce w kierunku celu inflacyjnego. Ponadto przedstawiciele RPP stoją na stanowisku, że ze względu na trwałość i skalę oddziaływania wcześniejszych turbulencji, które pozostają poza wpływem krajowej polityki pieniężnej, powrót inflacji do celu inflacyjnego będzie następował stopniowo, co jest zgodne z oceną wynikającą z projekcją inflacji i PKB przygotowaną przez Bank Centralny. Szybszemu obniżaniu inflacji sprzyjałoby umocnienie złotego, które znów, w ocenie RPP byłoby spójne z fundamentami polskiej gospodarki.

Ryzyko walutowe

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

Analizując sytuację walutową na koniec grudnia 2022 w stosunku do końca 2021 roku, odnotowuje się osłabienie złotego względem euro o 2%, a wobec dolara o 8,4%. Atak Rosji na Ukrainę i trwająca za wschodnią granicą wojna wywołuje niepewność po stronie inwestorów. Należy mieć również na uwadze podwyżki stóp w USA czy strefie euro generujące popyt na dolara oraz europejską walutę. Ponadto można ocenić, że czynniki wewnętrzne jak wysoka inflacja i ekspansywna polityka fiskalna rządu wpływają negatywnie na kurs polskiej waluty.

Ryzyko inflacyjne

Grupa Depol identyfikuje również ryzyko fluktuacji poziomu inflacji, które odnosi się do nieprzewidywalnych zmian w ogólnym poziomie cen dóbr i usług w gospodarce. Fluktuacje poziomu inflacji mają negatywny wpływ na gospodarkę w kilku aspektach. Po pierwsze, wahania inflacyjne prowadzą do niepewności co do przyszłych kosztów i zysków, co utrudnia podejmowanie decyzji inwestycyjnych przez przedsiębiorców i konsumentów. Po drugie, inflacja powoduje spadek siły nabywczej pieniądza, co z kolei prowadzi do spadku poziomu życia ludzi. Po trzecie, wahania inflacyjne wpływają na wymianę handlową, ponieważ wahania kursów walutowych mają wpływ na ceny eksportu i importu. Wniosek jest taki, że ryzyko fluktuacji poziomu inflacji jest poważnym zagrożeniem dla stabilności gospodarczej i wymaga odpowiedniej polityki monetarnej i fiskalnej w celu jego ograniczenia, która docelowo ma wpływ na podmioty gospodarcze.

Procesy cenotwórcze, zgodnie z raportem NBP o inflacji z listopada 2022, znajdują się pod presją zmian podażowych, związanych również ze skutkami agresji Rosji przeciw Ukrainie. Ma to odzwierciedlenie w wysokich cenach surowców energetycznych oraz rolnych na rynkach światowych, podwyższonych cen uprawnień do emisji CO2 oraz przedłużające się napięcia w globalnych sieciach dostaw. Na wysoki poziom inflacji, który obecnie obserwujemy, wpływają też czynniki o charakterze popytowym. NBP wskazuje, że silny wzrost ceny surowców energetycznych na rynkach światowych będący skutkiem wojny w Ukrainie nadal przekłada się na krajowe ceny paliw do prywatnych środków transportu,

jak i wyższe rachunki za gaz i energię elektryczną. Zgodnie ze stanowiskiem Banku Centralnego, obszarami niepewności, które będą rzutować na tempo wzrostu cen w gospodarce będą takie obszary jak: przyszły kształt polityki antyinflacyjnej banków centralnych i rządów w największych światowych gospodarkach, dalszy przebieg agresji zbrojnej Rosji na Ukrainę, działania antyinflacyjne rządu RP, transfery UE oraz dalszy przebieg pandemii COVID-19 na świecie.

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy, 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 Grupy. 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. Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Grupa na dzień publikacji niniejszego dokumentu nie identyfikuje realnych ryzyk związanych z wyemitowanymi obligacjami. Mając jednak na uwadze wszystkie ryzyka związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, Grupa nie wyklucza, że w przyszłości mogą pojawiać się problemy w zakresie terminowych spłat zobowiązań obligacyjnych.

Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalnością

Grupa Depol 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 Depol ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju.

Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji

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

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej podmiotów z Grupy Emitenta. Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z nieruchomości obciążonych hipoteką. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości lub inne aktywa należące do Grupy mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

W celu zapobieżenia wystąpieniu wskazanych okoliczności Emitent dokonuje bieżącej oceny stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji

W Grupie, Spółki finansują swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 31 grudnia 2022 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Spółki wyniósł 47,2% (288 679 tys. zł), a udział

finansowania obcego wyniósł 52,8% (321 815 tys. zł). Na dzień 30.09.2022 r. udział finansowania własnego w strukturze pasywów Spółki wyniósł 26,6% (423 464 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 73,4% (1 170 448 tys. zł).

Spółka wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu finansowania bieżącej działalności Grupy, w tym m.in. zakupu nowych gruntów pod projekty deweloperskie oraz jako wkład własny do realizowanych projektów. W przypadku ograniczenia możliwości emisji obligacji (między innymi w skutek spadku popytu na obligacje, spadku konkurencyjności oprocentowania obligacji w stosunku do lokat bankowych, większej awersji inwestorów do ryzyka i inwestowania w obligacje, braku wykupu obligacji przez innych emitentów na rynku, mniejszej ilości dostępnych środków pieniężnych do inwestowania w obligacje) istnieje ryzyko związane możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Spółki, co będzie się wiązać z koniecznością skupienia się na finansowaniu dłużnym, kredytowym, lub w przypadku zewnętrznych czynników powodujących brak takiej możliwości, zmniejszeniem skali prowadzonej działalności operacyjnej. Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami przeterminowanymi

Główną grupą wierzycieli są podwykonawcy świadczonych przez Emitenta usług w zakresie generalnego wykonawstwa. Większość zobowiązań spłacanych po terminie wymagalności powstaje na skutek niedostarczenia kompletu dokumentacji przez kontrahenta. Zgodnie z procedurami wewnętrznymi obowiązującym w Grupie Emitenta możliwość dokonania płatności za wymagalne i bezsporne faktury następuje po dostarczeniu kompletu dokumentów do protokołu zgodnie z zapisami umownymi. Niezwłocznie po zauważeniu braków kontrahenci są informowani o zaistniałej sytuacji i obligowani do uzupełnienia braków formalnych, przez co termin zapłaty jest uzależniony od spełnienia powyższego. W saldzie zobowiązań przeterminowanych nie występuje duża koncentracja na jednego podwykonawcę.

Występowanie zobowiązań przeterminowanych może wpływać na pogorszenie relacji z podmiotami wykonującymi prace dla Grupy, a w skrajnym przypadku do zaprzestania przez nie świadczenia usług na rzecz Grupy oraz wejście na drogę sądową. Takie postępowanie mogłoby prowadzić do opóźnień w realizacjach kontraktów budowlanych realizowanych przez Grupę. Występowanie wysokich sald zobowiązań przeterminowanych może utrudniać też nawiązanie współpracy z nowymi kontrahentami. Należy jednak mieć na uwadze, że notowany poziom zobowiązań przeterminowanych nie odstaje od średniej w sektorze generalnego wykonawstwa.

Ryzyko cyberataków

W ostatnich kilku latach, a szczególnie po wybuchu konfliktu zbrojnego w Ukrainie, doszło do kolejnego ryzyka związanego z obszarem IT. Obecnie spółki są narażone na ataki hakerów i działanie przez nich podejmowane w postaci cyberataków. Według miesięcznika Forbes, Polska jest na 20 pozycji w rankingu krajów najbardziej narażonych na cyberataki. Zgodnie z dostępnymi informacjami, do głównych branż narażonych na cyberataki, należą energetyka i transport. Te działania głównie dotyczyły przeważnie kradzieży danych osobowych. W związku z powyższym Zarząd Spółki zdecydował o przeprowadzeniu due diligence w tym obszarze i wykupieniu polisy ubezpieczeniowej związanej z ochroną przed konsekwencjami cyberataków. Wszystkie spółki z Grupy posiadają jednolitą politykę w zakresie IT.

8. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego



Oświadczenie o stosowaniu Tadu korporacyjnego

8.1 Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent

W 2022 roku Spółka podlegała zasadom ładu korporacyjnego opisanym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, uchwalonym przez Radę GPW uchwałą nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 roku, który wszedł w życie z dniem 1 lipca 2021 rok. Tekst zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” jest publicznie dostępny na stronie internetowej GPW: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021>.

Spółka Depol S.A. uznaje zasady ładu korporacyjnego, jako wyznacznik zachowań i podstawowy element kultury korporacyjnej. Spółka przywiązuje szczególną uwagę do przejrzystości działania oraz otwartej komunikacji z interesariuszami w duchu dialogu i zaufania.

8.2 Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono

W 2022 roku Spółka Depol S.A. stosowała wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, za wyjątkiem następujących zasad, które nie były stosowane bądź nie dotyczy Spółki:

Zasada 1.3.1. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą: zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju.

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada sformalizowanego dokumentu, który opisywałby strategię Spółki w kontekście czynników ESG. Niezależnie od tego, Spółka kieruje się elementami polityki ESG w codziennej działalności, a świadomość aspektów środowiskowych budowana jest w Spółce od dawna. Wiele elementów dotyczących czynników ESG ma zastosowanie praktyczne w bieżącym działaniu Spółki. Przykładowo w oparciu o wdrożony i utrzymywany Zintegrowany System Zarządzania wg. wymagań norm EN ISO 9001:2015, EN ISO 14001:2015 oraz EN ISO 45001:2018 odbywa się monitorowanie i ciągła kontrola realizowanych procesów pod względem jakości, środowiska oraz BHP. Ponadto w trosce o spełnienie wymagań jakości dotyczących spawania materiałów metalowych oraz wytwarzania konstrukcji stalowych i aluminiowych dla budownictwa, Grupa Kapitałowa Depol wdrożyła i utrzymuje certyfikację w zakresie norm PN-EN ISO 3834-2:2007 oraz PN-EN ISO 1090-2:2012. Spółka deklaruje chęć stosowania tejże zasady w przyszłości.

Zasada 1.3.2. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą: sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada sformalizowanego dokumentu, który opisywałby strategię Spółki w kontekście czynników ESG. Niezależnie od tego, Spółka wykazuje szczególną dbałość o sprawy społeczne i pracownicze w codziennej działalności. Dobrym przykładem może być przyjęty Kodeks Postępowania Biznesowego, który definiuje wzorce zachowań odnoszące się do:

- transparentnego i przejrzystego prowadzenia transakcji finansowych, księgowych oraz praktyk sprawozdawczych,
- zakazu stosowania lub uczestniczenia w praktykach korupcyjnych obejmujących bezpośrednio i pośrednio otrzymanie lub udzielenie korzyści majątkowych,

- wystrzegania się działań mających znamiona prania brudnych pieniędzy,
- powstania konfliktu interesów,
- korzystania i gospodarowania z majątku firmy,
- respektowania prawa i przepisów podatkowych każdego kraju, na terytorium którego prowadzone są działania,
- odpowiedzialności za oferowane produkty i usługi,
- rzetelnego prowadzenia marketingu i sprzedaży,
- konkurowania na rynku w uczciwy sposób,
- zakazu nielegalnego obrotu papierami wartościowymi,
- neutralności w stosunku do partii politycznych,
- nakazu respektowania praw człowieka,
- niedyskryminowania pracowników,
- bezpiecznych i higienicznych warunków pracy,
- zakazu pracy przymusowej oraz pracy dzieci,
- swobody zrzeszania się,
- wynagradzania i respektowania godzin pracy,
- efektywnego i odpowiedzialnego wykorzystania zasobów z poszanowaniem środowiska i zdrowia.

Spółka deklaruje chęć stosowania tejsze zasady w przyszłości.

Zasada 1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych.

Zasada nie jest stosowana. Spółka zamieszcza na stronie internetowej informacje dotyczące strategii biznesowej Grupy, przy czym informacje te nie zawierają wszystkich wskazanych w niniejszej zasadzie komponentów. Spółka rozważy stosowanie tej zasady w przyszłości.

Zasada 1.4.1. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.: objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada jeszcze sformalizowanej strategii w obszarze ESG, ale w 2022 roku powołany został zespół zajmujący się wyznaczeniem celów tej strategii, przeprowadzono analizę wszystkich obszarów działalności Spółki oraz benchmark innych podmiotów z branży jak również ratingów. Obecnie trwają prace nad wyznaczeniem celów i ustaleniem mierników ich realizacji. Tak więc Spółka deklaruje chęć stosowania tejsze zasady w najbliższej przyszłości (o czym mowa także w pkt 6.1).. Spółka opublikuje powyższe informacje na temat wdrożonej strategii ESG na stronie internetowej. Niemniej już obecnie kwestie związane ze zmianą klimatu są uwzględniane w procesach decyzyjnych w Grupie Dekpol poprzez przyjęte polityki i procedury środowiskowe w ramach certyfikatu ISO 14001:2015.

Zasada 1.4.2. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.: przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada sformalizowanej strategii w obszarze ESG. Spółka jest na etapie finalizacji jej stworzenia i w dalszym ciągu podtrzymuje chęć stosowania tejsze zasady w przyszłości. W związku z powyższym Spółka w najbliższym czasie wyznaczy wskaźnik równości wynagrodzeń w Spółce i przeanalizuje potrzebę podejmowania działań w tym obszarze, a także opublikuje stosowne informacje w tym zakresie na stronie internetowej Spółki.

Zasada 2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada polityki różnorodności wobec Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Wskazana w zasadzie różnorodność jest zachowana w odniesieniu do Zarządu Spółki, natomiast nie występuje w Radzie Nadzorczej Spółki. Jednocześnie Spółka wskazuje, iż Depol S.A. kieruje się merytorycznym przygotowaniem kandydatów do pełnienia danej funkcji, kompetencjami kandydatów oraz długoterminowymi potrzebami Spółki. Depol S.A. deklaruje, że nie istnieją żadne bariery dotyczące płci ani innych cech wskazanych w zasadzie, a jedynymi czynnikami doboru Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz kwalifikacji każdej osoby do pełnienia ww. funkcji są czynniki takie jak: kompetencje, zdobyte doświadczenie oraz wiedza specjalistyczna poświadczona odbytymi kursami, zdobytymi dyplomami oraz realizowanymi projektami.

Zasada 2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Zasada nie jest stosowana. Wskazana w zasadzie różnorodność jest zachowana w odniesieniu do Zarządu Spółki, natomiast nie występuje w Radzie Nadzorczej Spółki. Zarząd Spółki jest wybierany przez Radę Nadzorczą Spółki, natomiast Rada Nadzorcza jest wybierana przez Walne Zgromadzenie. Jednocześnie Spółka wskazuje, iż Depol S.A. kieruje się merytorycznym przygotowaniem kandydatów do pełnienia danej funkcji, kompetencjami kandydatów oraz długoterminowymi potrzebami Spółki. Depol S.A. deklaruje, że nie istnieją żadne bariery dotyczące płci ani innych cech wskazanych w zasadzie 2.1., a jedynymi czynnikami doboru Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz kwalifikacji każdej osoby do pełnienia ww. funkcji są czynniki takie jak: kompetencje, zdobyte doświadczenie oraz wiedza specjalistyczna poświadczona odbytymi kursami, zdobytymi dyplomami oraz realizowanymi projektami.

Zasada 3.2. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.

Zasada nie dotyczy spółki. Spółka nie wyodrębnia w swojej strukturze komórek odpowiedzialnych za kontrolę wewnętrzną oraz pozostałe systemy i funkcje ze względu na dotychczasowy rozmiar i charakter działalności Spółki. W ostatnim czasie Spółka podejmuje działania związane z rozwojem ww. systemów w Spółce ze względu na obserwowany obecnie wzrost skali biznesu. Depol S.A. planuje w horyzoncie najbliższych kilku miesięcy rozwinąć obszar funkcjonalności kontroli wewnętrznej. Poruszane kwestie związane z optymalizacją ryzyk operacyjnych i biznesowych są podzielone pomiędzy osoby odpowiedzialne za poszczególne zadania w Spółce.

Zasada 3.6. Kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.

Zasada nie była stosowana w 2022 roku. Spółka deklarowała stosowanie zasady w przyszłości i przeprowadzenie odpowiednich zmian struktury organizacyjnej, aby zapewnić podległość audytora wewnętrznego zgodnie z zasadą 3.6.

Po dniu bilansowym, tj. w lutym 2023 roku, w związku z przeprowadzeniem ww. zmian w strukturze organizacyjnej, Spółka rozpoczęła stosowanie zasady 3.6.

Zasada 3.7. Zasady 3.4 - 3.6 mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.

Zasada nie dotyczy spółki. Z uwagi na fakt, że Depol S.A. pełni funkcję holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Depol, w podmiotach z Grupy nie wyznaczono odrębnych osób do wykonywania zadań z zakresu systemów i funkcji wewnętrznych, o których mowa w zasadach 3.4-3.6. Jako jednostka dominująca, Depol S.A. zarządza systemami wewnętrznymi całej grupy kapitałowej w sposób scentralizowany, a powołany w ostatnim czasie w Spółce audytor wewnętrzny organizuje i rozwija funkcję kontroli wewnętrznej i audytu zarówno dla spółki dominującej jak i równocześnie dla wszystkich spółek zależnych.

Zasada 3.10. Co najmniej raz na pięć lat w spółce należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 dokonywany jest, przez niezależnego audytora wybranego przy udziale komitetu audytu, przegląd funkcji audytu wewnętrznego.

Zasada nie dotyczy spółki. Emitent nie należy do w/w indeksów.

Zasada 4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walnego), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie stosuje zasady z uwagi na występowanie różnorodnych ryzyk związanych z organizacją walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, takich jak ryzyko przejęcia komunikacji, ryzyko zakłóceń transmisji, ryzyko problemów technicznych czy też ryzyka prawne. Dostępne aplikacje nie dają 100% gwarancji bezpieczeństwa i z uwagi na ograniczone możliwości optymalizacji występujących ryzyk, na chwilę obecną Spółka nie decyduje się na organizację ewalnego. Dekpol S.A. nie ma w planach udostępniania elektronicznego trybu odbywania się walnego zgromadzenia, chyba że takie oczekiwania będą licznie zgłaszane przez akcjonariuszy.

Zasada 4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Zasada nie jest stosowana. Z uwagi na brak zgłaszanego Spółce zapotrzebowania ze strony akcjonariuszy, Spółka nie stosuje praktyki powszechnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym. Spółka publikuje wszystkie istotne informacje dotyczące walnego zgromadzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, które w ocenie Spółki zapewniają transparentność i powszechny dostęp do informacji w tym zakresie. Dekpol S.A. nie ma w planach udostępniania transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, chyba że takie oczekiwania będą licznie zgłaszane przez akcjonariuszy.

Zasada 4.14. Spółka powinna dążyć do podziału zysku poprzez wypłatę dywidendy. Pozostawienie całości zysku w spółce jest możliwe, jeżeli zachodzi którakolwiek z poniższych przyczyn: a) wysokość tego zysku jest minimalna, a w konsekwencji dywidenda byłaby nieistotna w relacji do wartości akcji; b) spółka wykazuje niepokryte straty z lat ubiegłych, a zysk przeznaczony jest na ich zmniejszenie; c) spółka uzasadni, że przeznaczenie zysku na inwestycje przyniesie akcjonariuszom wymierne korzyści; d) spółka nie wygenerowała środków pieniężnych umożliwiających wypłatę dywidendy; e) wypłata dywidendy istotnie zwiększyłaby ryzyko naruszenia kowenantów wynikających z wiążących spółkę umów kredytowych lub warunków emisji obligacji; f) pozostawienie zysku w spółce jest zgodne z rekomendacją instytucji sprawującej nadzór nad spółką z racji prowadzenia przez nią określonego rodzaju działalności.

Zasada nie jest stosowana. Historycznie, Spółka przeznaczała wypracowany zysk netto na kapitał zapasowy, umożliwiając bieżące rozszerzanie możliwości operacyjnych Spółki i reinwestowanie zatrzymanego zysku z korzyścią dla akcjonariuszy. Obecnie Spółka rozpoczęła prace zmierzające do ustalenia polityki dywidendowej określającej strategię podziału wypracowanego zysku w kolejnych latach.

8.3 Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji/głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6 466 845	77,33%
Familiar S.A. SICAV-SIF*	679 583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1 216 121	14,54%
Razem:	8 362 549	100%

* na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 czerwca 2019 r.

8.4 Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Dekpol S.A. nie emitował żadnych papierów wartościowych, które mogłyby dawać szczególne uprawnienia kontrolne wobec Emitenta.

8.5 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

W Spółce nie występują żadne ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu, poza tymi, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

8.6 Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie istniały ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Emitenta.

8.7 Organy Spółki

8.7.1 Zarząd

Skład osobowy oraz zasady powoływania i odwoływania członków Zarządu

Zarząd Emitenta składa się z jednego albo większej liczby członków, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Jednemu z Członków Zarządu Rada Nadzorczą powierza funkcję Prezesa Zarządu, jest ponadto możliwe powierzenie innym członkom funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja Członków Zarządu trwa 5 lat i nie jest wspólna.

Skład Zarządu Dekpol S.A. w roku obrotowym 2022 oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Katarzyna Szymczak-Dampc	Wiceprezes Zarządu

Kadencje Prezesa Zarządu Mariusza Tuchlina oraz Wiceprezes Zarządu Katarzyny Szymczak-Dampc upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024, w 2025 roku.

Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A.

W roku obrotowym 2022 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Opis działania i uprawnień organu

Zarząd prowadzi sprawy i reprezentuje Emitenta. Postanowienia Statutu Spółki wprowadzają w tym zakresie zasadę, iż wszelkie sprawy związane z działalnością Spółki niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkownika wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkownika wieczystego gruntu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Nabycie nieruchomości, użytkownika wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkownika wieczystego gruntu za cenę wyższą niż 25 mln zł wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały (§15 ust. 4 Statutu). Wewnętrzną organizację i sposób wykonywania czynności przez Zarząd określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Radę Nadzorczą (dostępny na stronie <http://depol.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>).

Sposób reprezentacji Emitenta jest zależny od liczebności Zarządu. W przypadku, kiedy składa się on z jednego członka, członek ten posiada uprawnienie do samodzielnej reprezentacji Emitenta, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli konieczne jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, lub jednego członka Zarządu oraz prokurenta. Jedynie Prezes Zarządu ma prawo reprezentacji samodzielnej. Każdy natomiast Członek Zarządu jest uprawniony i zarazem zobowiązany do prowadzenia spraw Emitenta w zakresie nieprzekraczającym zwykłych czynności Spółki.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów głos Prezesa Zarządu ma charakter decydujący. Ważność uchwał podejmowanych na posiedzeniu Zarządu uzależniona jest od uprzedniego zawiadomienia wszystkich jego członków, a także od spełnienia wymogu quorum, zgodnie z którym konieczna jest obecność większości członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu.

Osoby zarządzające nie posiadają prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

8.7.2 Rada Nadzorcza

Skład osobowy oraz zasady powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza Dekpol S.A. składa się z pięciu do siedmiu członków. Powołanie, jak również odwołanie Członków Rady Nadzorczej następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. Organ ten dokonuje wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, może również powierzyć funkcję Wiceprzewodniczącego innemu członkowi. Kadencja Członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat i nie jest wspólna.

Skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w roku obrotowym 2022 oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Kędziński	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej

Kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 31 grudnia 2023 roku, kadencje Romana Suszka, Jacka Grzywacza i Jacka Kędzińskiego upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku, natomiast kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za poszczególne ww. lata.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Depol S.A.

W roku obrotowym 2022 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany osobowe w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 30 czerwca 2022 roku Członek Rady Nadzorczej Grzegorz Wąsacz został ponownie powołany przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Depol S.A. do Rady Nadzorczej Spółki na kolejną pięcioletnią kadencję. O powołaniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 33/2022 z dnia 30 czerwca 2022 roku.

Opis działania i uprawnień organu

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą:

1. ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty i składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
2. zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
3. uchwalanie oraz zmiany Regulaminu Zarządu;
4. ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
5. wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie, zbywanie i obciążanie przez Emitenta udziałów albo akcji w innych spółkach, przystępowanie lub występowanie z innych spółek lub podmiotów, lub wspólnych przedsięwzięć oraz nabywanie przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw innych podmiotów, za wyjątkiem obejmowania przez Spółkę lub jej spółki zależne udziałów albo akcji spółek, jak również przystępowania do spółek osobowych, zawiązywanych w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Spółkę lub jej spółki zależne, bez udziału osób trzecich;
6. wyrażanie zgody na zawarcie umów pożyczek i kredytów, emisję obligacji (za wyjątkiem emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisji warrantów subskrypcyjnych), udzielenie poręczeń, gwarancji, ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia o charakterze osobistym lub rzeczowym lub jakichkolwiek innych form odpowiedzialności za długi jakichkolwiek osób trzecich, o wartości świadczenia powyżej 50 mln zł;
7. wyrażanie zgody na dokonywanie czynności nieodpłatnych, o jednorazowej wartości świadczenia powyżej 0,1 mln zł;
8. zatwierdzenie budżetów i planów finansowych Emitenta oraz wszelkich zmian do tych dokumentów;
9. opiniowanie okresowych sprawozdań Zarządu;
10. wyrażanie zgody na operacje na instrumentach pochodnych;
11. wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Emitenta (jednostkowych i skonsolidowanych), jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Emitenta takiej umowy;
12. wyrażenie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów Emitenta;
13. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz;
14. wyrażanie zgody w sprawach wykonywania przez Zarząd Spółki prawa głosu w jej spółkach zależnych w sprawach określonych w Statucie;
15. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub Statutu.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej określa uchwalony przez nią Regulamin Rady Nadzorczej, podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie (dostępny na stronie <http://depol.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>).

Członków Rady Nadzorczej wiąże zakaz konkurencji w rozumieniu art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi udziela Walne Zgromadzenie.

8.7.3 Komitet Audytu

Zgodnie z § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza Spółki jest upoważniona do tworzenia komitetów wewnętrznych, których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej. W uchwale o utworzeniu komitetu wewnętrznego następuje wskazanie nazwy komitetu, określenie minimalnej liczby członków, powołanie członków komitetu, w tym jego przewodniczącego, a także określenie zasad funkcjonowania danego komitetu poprzez określenie spraw oraz zadań komitetu.

W roku obrotowym 2022 w Radzie Nadzorczej Depol S.A. funkcjonował jeden komitet – Komitet Audytu.

Podstawę do powołania Komitetu Audytu przez Radę Nadzorczą, niezależnie od postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej, stanowi ustawa z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Kompetencje Komitetu Audytu

Do ustawowych kompetencji Komitetu Audytu należy:

1. monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
2. monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
3. monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej,
4. kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie,
5. informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej Spółki, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania,
6. dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem,
7. opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania,
8. opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem,
9. określanie procedury wyboru firmy audytorskiej,
10. przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, w sprawach dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich, zgodnie z politykami, o których mowa w pkt 7 i 8,
11. przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

Skład osobowy Komitetu Audytu

W skład Komitetu Audytu wchodzi przynajmniej trzech członków, powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród swoich członków, na czas trwania ich kadencji jako członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, iż przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz większość członków Komitetu Audytu, w tym jego Przewodniczący, powinna być niezależna od Emitenta w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach (...). Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent lub poszczególni członkowie w określonych zakresach powinni posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży. W 2022 roku do członków Komitetu Audytu zastosowanie miały również zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

W 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Komitet Audytu działał w trzyosobowym składzie:

1. **Jacek Kędziński - Przewodniczący Komitetu Audytu,**
2. **Jacek Grzywacz - Członek Komitetu Audytu,**
3. **Roman Suszek - Członek Komitetu Audytu.**

W 2022 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Komitetu Audytu.

W 2022 roku Komitet Audytu odbył 9 posiedzeń.

Członkowie Komitetu Audytu Jacek Kędziński i Roman Suszek spełniają kryteria członków niezależnych w rozumieniu ustawy o biegłych rewidentach (...), jak również w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Członkowie Komitetu Audytu Jacek Kędziński oraz Jacek Grzywacz spełniają wymogi określone w art. 129 ust. 1 ustawy o biegłych rewidentach (...). Zarówno wykształcenie jak i przebieg kariery zawodowej uzasadniają stwierdzenie, iż posiadają oni wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

Jacek Kędziński

Jacek Kędziński ukończył studia na Uniwersytecie Gdańskim z tytułem magistra Cybernetyki Ekonomicznej i Informatyki o specjalności Przetwarzanie Danych i Rachunkowość. Członek Rady Nadzorczej jest ponadto absolwentem Studiów podyplomowych w Instytucie Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk w Warszawie w zakresie Administratora bezpieczeństwa informacji. Jacek Kędziński prowadzi działalność gospodarczą od 1992 roku; w jej ramach świadczył usługi doradztwa finansowo-księgowego na rzecz przedsiębiorców (do 2018 roku), a od 2016 roku koncentruje się na usługach z zakresu ochrony danych osobowych w ramach spółki cywilnej prowadzonej wraz z Członkiem Rady Nadzorczej Grzegorzem Wąsaczem. Jacek Kędziński pełni funkcję inspektora danych osobowych w różnych podmiotach.

Jacek Grzywacz

Jacek Grzywacz ukończył studia na Politechnice Śląskiej w Katowicach, na wydziale Organizacji i Zarządzania w specjalizacji Ekonomia, Finanse i Marketing w Przedsiębiorstwie, z dyplomem magistra-inżyniera organizacji i zarządzania. Ponadto Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej ukończył Studium dla Dyrektorów Finansowych „Zarządzanie Finansami Firmy” zorganizowane przez Fundację Centrum Prywatyzacji – Instytut Rozwoju Biznesu, w ramach którego zdobywał m. in. wiedzę z zakresu rachunkowości i finansów. W ramach swojej ponad dwudziestoletniej kariery zawodowej wykonywał i nadal wykonuje czynności z zakresu doradztwa ekonomiczno-finansowego, związanego m. in. z restrukturyzacją, wyceną i badaniami due diligence przedsiębiorstw, zarządzaniem płynnością finansową, zarządzaniem polityką kredytową przedsiębiorstw, controllingiem finansowym, analizą finansową przedsięwzięć inwestycyjnych. Podstawowym zakresem działania Jacka Grzywacza była i jest ocena sprawozdań finansowych różnych podmiotów oraz pozyskiwanie i analiza danych o charakterze finansowo-księgowym i na ich podstawie przedstawienia Zarządom/ Radom Nadzorczym/ Właścicielom wniosków/ rekomendacji. W latach 1999-2010 Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej działał jako członek personelu innych organizacji, a począwszy od grudnia 2009 roku w ramach JKG Finanse Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, której jest współnikiem oraz prezesem zarządu.

Jacek Grzywacz jest ponadto przewodniczącym Rady Nadzorczej S&A S.A. i Członkiem Rady Nadzorczej: MC COMP S.A. oraz PTWP S.A. Pełnił również funkcję członka Rad Nadzorczych w następujących podmiotach: Sento S.A., Agito S.A., APN Promise Sp. z o.o. (w latach 2009 – 2010) oraz Esotiq&Henderson S.A. (w latach 2013 – 2020). W związku z pełnieniem w funkcji członka rad nadzorczych Jacek Grzywacz zdobywał również dodatkowe doświadczenie i umiejętności w zakresie weryfikacji danych rachunkowych.

Roman Suszek

Roman Suszek ukończył studia prawnicze na Uniwersytecie Gdańskim, Wydziale Prawa i Administracji. Począwszy od 2004 roku Roman Suszek wykonuje zawód radcy prawnego w ramach prowadzonej Kancelarii Radcy Prawnego Roman Suszek w Gdańsku, w której świadczy usługi na rzecz przedsiębiorców oraz podmiotów publicznych. W latach 2012-2020 Roman Suszek pełnił również funkcję reprezentanta w Pannonia Bio Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Spółka Akcyjna, uprzednio Pannonia Ethanol Zártkörűen Működő Részvénytársaság) z siedzibą w Budapeszcie, Węgry – Oddział w Polsce z siedzibą w Gdańsku.

Zasady współpracy z firmą audytorską

Komitet Audytu opracował Politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie dozwolonych usług niebędących badaniem. Głównymi założeniami ww. polityk są:

1. Wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, w oparciu o rekomendację Komitetu Audytu. Wybór dokonywany jest w wyniku przeprowadzenia postępowania określonego Procedurą wyboru firmy audytorskiej.
2. Wybór powinien nastąpić w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych.
3. Organy Spółki uczestniczące w wyborze oraz Komitet Audytu kierują się koniecznością zapewnienia bezstronności i wysokiej jakości badania, w tym w szczególności biorą pod uwagę:
 - a. wiedzę, kompetencje zawodowe oraz reputację firmy audytorskiej i biegłego rewidenta;
 - b. doświadczenie firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, w tym w szczególności w przeprowadzeniu badania jednostek zainteresowania publicznego;
 - c. znajomość przez firmę audytorską i biegłego rewidenta branży, w której działa Spółka.
4. Kontrola i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej są dokonywane na każdym etapie procedury wyboru firmy audytorskiej.

Pierwsza umowa o badanie sprawozdania finansowego jest zawierana z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata.

W roku obrotowym 2022 firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Depol S.A. i Grupy Kapitałowej Depol świadczyła na rzecz Spółki usługi niebędące badaniem (tabela w pkt. 10.3). Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki i została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.

W Radzie Nadzorczej nie funkcjonuje komitet ds. wynagrodzeń, niewykлучzone jest natomiast jego utworzenie przez Radę Nadzorczą w przyszłości, na podstawie wskazanej powyżej kompetencji określonej w § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej.

8.7.4 Walne Zgromadzenie i prawa akcjonariuszy

Sposób działania i zasadnicze uprawnienia

Zgodnie z art. 399 KSH Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w KSH, oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Ponadto do zwołania Walnego Zgromadzenia uprawnieni są akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów. Zgodnie z art. 400 KSH, akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z § 23 Statutu Walne Zgromadzenie może obradować jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie. Brak w regulacjach wewnętrznych Emitenta zapisów, które zmieniałyby zasady powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie publicznej, które powinno być dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy m. in. oznaczyć datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany Statutu powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień Statutu. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w

walnym zgromadzeniu). Akcjonariusze po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu powinni zgłosić podmiotowi prowadzącemu ich rachunek papierów wartościowych żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze mogą brać udział w obradach Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika (art. 412 KSH). Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania na nim prawa głosu wymaga udzielenia w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej. Regulamin Walnego Zgromadzenia (dostępny na stronie <http://dekol.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>) wskazuje sposoby weryfikacji zawiadomienia o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Pełnomocnik jest uprawniony do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza. Akcjonariusze posiadający akcje zapisane na rachunku zbiorczym, są uprawnieni do ustanowienia oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na tym rachunku. Również w przypadku posiadania akcji zapisanych na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych jest możliwe ustanowienie oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym z rachunków.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. Na każdą akcję przypada 1 głos na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub inne obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej. Uchwały zwiększające świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplające ich prawa, wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą.

Regulamin Walnego Zgromadzenia dopuszcza utrwalanie przebiegu obrad przy pomocy elektronicznych nośników informacji. Utrwalone nagrania z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia są archiwizowane w siedzibie Spółki i dostęp do nich może być zapewniony na stronie internetowej Spółki. Regulamin Walnego Zgromadzenia dopuszcza również transmitowanie przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet i udostępnianie do wiadomości publicznej na stronie internetowej Spółki. Walne Zgromadzenie, w drodze uchwały podjętej bezwzględną większością głosów, podejmuje decyzję o ewentualnej obecności na posiedzeniu przedstawicieli mediów, nagrywaniu przez nich obrad bądź wykonywaniu zdjęć lub filmowaniu.

Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z postanowieniami Statutu Dekpol S.A. następujące sprawy wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia:

1. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
2. powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokrycia straty;
3. udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy;
5. zmiana Statutu;
6. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia;
7. zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
8. postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;
9. rozwiązanie, likwidacja i łączenie, podział lub przekształcanie Spółki;
10. emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych;
11. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub Statutu.

Opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Prawa (uprawnienia) i obowiązki związane z akcjami Emitenta regulowane są przez przepisy Kodeksu spółek handlowych, inne przepisy prawa oraz postanowienia Statutu Spółki. Zakres uprawnień z akcji serii A i B jest tożsamy, w ramach kapitału zakładowego Emitenta nie występują akcje uprzywilejowane.

Prawa skorelowane z akcjami mają charakter majątkowy lub korporacyjny, a ich treść przedstawia poniższy opis.

Uprawnienia o charakterze majątkowym:

1. Prawo do udziału w zyskach. Akcje serii A i serii B dają równe prawo do dywidendy. Podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy należy do uprawnień Walnego Zgromadzenia. Z akcjami nie są związane inne prawa do udziału w zysku Emitenta.
2. Prawo poboru nowych akcji - przysługuje wszystkim akcjonariuszom, proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji (art. 433 KSH). Jednakże w interesie Emitenta Walne Zgromadzenie jest uprawnione do pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru w całości lub w części, przy czym dla podjęcia uchwały w tym przedmiocie konieczne jest uprzednie zapowiedzenie jej w porządku obrad walnego zgromadzenia oraz uzyskanie większości przynajmniej 4/5 głosów.
3. Prawo udziału w masie likwidacyjnej spółki - przysługuje wszystkim akcjonariuszom jako prawo uczestnictwa w podziale majątku spółki pozostałym po uprzednim zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli, przy czym podział może nastąpić nie wcześniej, niż po upływie roku od dnia ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.
4. Prawo do rozporządzania akcjami - akcjonariusze uprawnieni są do zbywania posiadanych akcji, jak również do ich obciążania zastawem lub użytkowaniem.

Uprawnienia o charakterze korporacyjnym:

1. Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim osobom będącym akcjonariuszami spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia.
2. Prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim akcjonariuszom, a każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Walnego Zgromadzenia możliwe jest oddanie głosu na Walnym Zgromadzeniu drogą korespondencyjną, za pomocą formularzy udostępnionych na stronie internetowej Emitenta. Głos oddany w innej formie niż na formularzu udostępnionym przez Emitenta jest nieważny.
3. Prawa przysługujące akcjonariuszom w zależności od udziału w kapitale zakładowym bądź ogólnej liczbie głosów:
 - a. prawo zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - b. prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - c. prawo żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia,
 - d. prawo zgłaszania przed terminem Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad,
 - e. prawo żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami.
4. Prawo zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad.
5. Prawo do zadawania pytań dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Prawo zapoznania się z listą akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.
7. Prawo żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
8. Prawo żądania sprawdzenia listy obecności na Walnym Zgromadzeniu.
9. Prawo do informacji dotyczących Emitenta - w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd ma obowiązek udzielać akcjonariuszom, na zgłoszone przez nich żądania, informacji dotyczących Emitenta, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad.
10. Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta.
11. Prawo przeglądania księgi protokołów Walnego Zgromadzenia oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał.
12. Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych.
13. Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały.
14. Prawo do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

8.8 Zasady zmiany statutu Spółki

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z art. 430 Kodeksu spółek handlowych następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. W myśl art. 415 Kodeksu spółek handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca zmiany Statutu Spółki zapada większością trzech czwartych głosów. Obecnie obowiązujący Statut Depol S.A. nie zawiera postanowień dodatkowych, odmiennych od wyżej wskazanych przepisów Kodeksu spółek handlowych, dotyczących zasad dokonywania zmian Statutu Spółki.

8.9 Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej

Organem odpowiedzialnym za proces sprawozdawczości finansowej Emitenta oraz Grupy Emitenta jest Zarząd, który wykonuje także zadania kontroli wewnętrznej w tym zakresie przy udziale Komitetu Audytu, Rady Nadzorczej oraz firmy audytorskiej wybranej do badania sprawozdań finansowych.

Aktualnie w Grupie Depol nie istnieją sformalizowane procedury dotyczące procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej. W czynności z zakresu sprawozdawczości finansowej zaangażowany jest Pion Finansowy, podległy Dyrektorowi Finansowemu. W ramach Pionu Finansowego wyodrębniono Dział Księgowości, odpowiedzialny za m.in. rachunkowość, księgowość i sprawozdawczość.

Sprawozdania finansowe i raporty sporządzane są na podstawie danych pozyskiwanych z systemów informatycznych. Dane podlegają odpowiedniemu przetworzeniu.

Do kluczowych procesów sprawozdawczości finansowej należą czynności w zakresie pozyskiwania danych poszczególnych podmiotów z Grupy, ich konsolidacja, weryfikacja danych, w tym ich zgodności z polityką rachunkowości, sporządzanie sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych, wyjaśnianie wątpliwości zgłaszanych w procesie badania. Istotnym procesem jest również kontrola rezerw podatkowych.

Przebieg procesów sprawozdawczości finansowej podlega kontroli Zarządu, a także Komitetu Audytu oraz Rady Nadzorczej, które to jednostki monitorują funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej w oparciu o stałe kontakty z Zarządem oraz biegłymi rewidentami.

Organ nadzoru dokonuje analizy informacji uzyskiwanych od personelu Emitenta oraz firmy audytorskiej, zgłaszając przy tym również swoje zastrzeżenia i przedstawiając własne obserwacje co do przebiegu procesów, w tym w szczególności ich terminowości.

We wrześniu 2022 roku Zarząd Depol S.A. ustanowił funkcję Audytora Wewnętrznego w Spółce i Grupie Kapitałowej. Do końca 2022 roku została opracowana Procedura Audytu Wewnętrznego oraz Program Zapewnienia Jakości. Nowopowołany Audytor Wewnętrzny sporządził także, we współpracy z najwyższym kierownictwem podmiotów z Grupy Kapitałowej Depol, ocenę ryzyka na podstawie której przygotował Plan Audytu Wewnętrznego na 2023 rok. Pod koniec grudnia 2022 roku zarówno Zarząd Depol S.A. jak i Komitet Audytu Rady Nadzorczej Depol S.A. zatwierdziły przygotowane dokumenty. Zatem począwszy od 2023 roku audyt wewnętrzny, poprzez realizowane zadania audytowe, będzie wspierał Organy Najwyższego Nadzoru w Grupie w zapewnieniu że system kontroli wewnętrznej działa prawidłowo co z kolei przekłada się na rzetelność danych zawartych w sprawozdawczości finansowej.

8.10 Polityka Różnorodności

W Spółce nie została opracowana formalna polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menadżerów. Funkcje członków organu zarządzającego i nadzorczego powierzone zostały konkretnym osobom niezależnie od ich płci, wieku czy kierunku wykształcenia, a według merytorycznego przygotowania oraz doświadczenia tych osób. Kluczowe decyzje personalne w odniesieniu do wyboru członków organów Spółki podejmuje Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza, a w zakresie menedżerów wyższego szczebla - Zarząd.

9. Polityka wynagrodzeń



Polityka Wynagrodzeń

9.1 System wynagrodzeń

W dniu 31 sierpnia 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia „Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Depol S.A.”.

Polityka wynagrodzeń jest dostępna na stronie internetowej Spółki pod adresem: <http://depol.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>.

Zasady wynagradzania Członków Zarządu i Rady Nadzorczej powiązane są z realizacją strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki. Podstawą określenia łącznej wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej jest zakres powierzonych im obowiązków, indywidualna ocena efektów ich pracy, a także szczególne osiągnięcia. Zasady oraz wysokość wynagrodzenia członków organów Spółki określa Rada Nadzorcza – dla wynagrodzeń Członków Zarządu oraz Walne Zgromadzenie – dla wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej.

9.2 Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Zarządu

Warunki oraz wysokość wynagrodzenia dla poszczególnych Członków Zarządu ustalane są w drodze negocjacji przez Radę Nadzorczą zgodnie z „Polityką wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Depol S.A.”.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych członkom Zarządu za rok 2022 przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie brutto osób zarządzających Emitenta w tys. zł za rok 2022

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Stale wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta	Pozostałe przychody*	Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych
Mariusz Tuchlin	cały rok	183 600 zł	234 691 zł	8 776 zł	-
Katarzyna Szymczak-Dampc	cały rok	358 979 zł	94 747 zł	29 702 zł	-
RAZEM		542 579 zł	329 438 zł	38 478 zł	-

* Pozostałe przychody to pracownicze plany kapitałowe, opieka medyczna, samochód służbowy do celów prywatnych, premia uznaniowa oraz diety i inne świadczenia z tytułu podróży służbowych wypłacanych na podstawie ryczałtów

W 2022 roku osoby zarządzające nie otrzymywały innych nagród, korzyści ani świadczeń finansowych (w tym warunkowych lub odroczonej). W 2022 roku Członkom Zarządu Emitenta nie zostały przyznane dodatkowe świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane.

9.3 Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji

Nie występują umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

9.4 Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami Statutu oraz „Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A.”, z tytułu wykonywanej funkcji członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenia w wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia, ponadto przysługują im zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady Nadzorczej.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych Członkom Rady Nadzorczej za rok 2022 przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie brutto osób nadzorujących Emitenta w tys. zł za rok 2022

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Stale wynagrodzenie za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej	Stale wynagrodzenie za posiedzenie Komitetu Audytu	Pozostałe przychody*
Roman Suszek	cały rok	40 476 zł	6 837 zł	721 zł
Wojciech Sobczak	cały rok	35 200 zł	-	536 zł
Jacek Grzywacz	cały rok	35 097 zł	6 837 zł	639 zł
Jacek Kędziński	cały rok	33 823 zł	6 613 zł	-
Grzegorz Wąsacz	cały rok	35 200 zł	-	536 zł
RAZEM		179 795 zł	20 286 zł	2 431 zł

* pozostałe przychody to pracownicze plany kapitałowe oraz zwrot kosztów przejazdu na posiedzenia wypłacone na podstawie ryczałtów

W 2022 roku osoby nadzorujące nie otrzymywały nagród, innych korzyści ani dodatkowych świadczeń finansowych z tytułu pełnienia funkcji (w tym warunkowych lub odroczonej). W 2022 roku członkom Rady Nadzorczej Emitenta nie zostały przyznane przez Emitenta świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane. Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie pełnią funkcji we władzach pozostałych spółek Grupy Kapitałowej Dekpol i tym samym nie uzyskują z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia.

9.5 Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących

W 2022 roku w Spółce nie występowały zobowiązania wynikające z emerytur lub innych świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących, jak również zobowiązania zaciągnięte w związku z ww. emeryturami.

10. Pozostałe informacje



Pozostałe informacje

10.1 Postępowanie toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

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

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpól działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się przypadki, kiedy spółki z Grupy Kapitałowej Dekpól występują w roli strony pozwanej - zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej lub działalności generalnego wykonawstwa. W działalności Grupy występują również postępowania wszczęte przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpól jako powoda. Postępowanie o największej wartości przedmiotu sporu przedstawiono poniżej.

Postępowanie przeciwko Soletanche Polska Sp. z o.o. Emitent wytoczył powództwo przeciwko Soletanche Polska Sp. z o.o. oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty ok. 6,86 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składają się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Soletanche Polska Sp. z o.o. (pełniącego rolę podwykonawcy), tj. robót budowlanych na rzecz osoby trzeciej – inwestora. Postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Gdańsku. Obecnie na kolejnych terminach rozpraw przesłuchiwani są świadkowie. Zostały wyznaczone dwa kolejne terminy rozpraw w kwietniu i czerwcu 2023 roku.

10.2 Zagadnienia pracownicze

Wielkość przeciętnego zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2021-2022, z podziałem na pracowników umysłowych i fizycznych zatrudnionych na umowie o pracę, przedstawia poniższa tabela:

Stan zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2021- 2022 (średnioroczne zatrudnienie w okresie, w osobach)

Dekpól S.A.

Wyszczególnienie	2022	2021
Pracownicy umysłowi	91	82
Pracownicy fizyczni	0	0
RAZEM	91	82

Grupa Kapitałowa Depol

Wyszczególnienie	2022	2021
Pracownicy umysłowi	480	354
Pracownicy fizyczni	459	432
RAZEM	938	786

Wielkość zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2021-2022, na koniec poszczególnych okresów uwzględniających osoby zatrudnione na umowę o pracę, przedstawia poniższa tabela:

Stan zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2021- 2022 (stan na koniec okresu, w osobach)

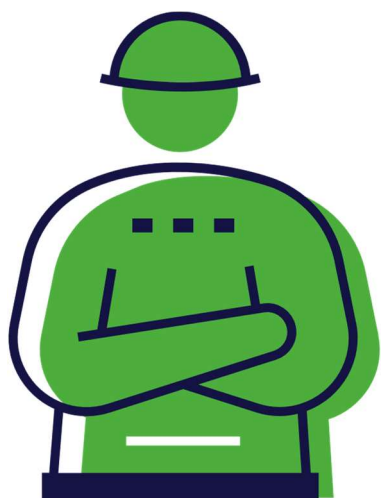
Dekpol S.A.

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Stan zatrudnienia (osoby)	98	84

Grupa Kapitałowa Depol

Wyszczególnienie	31.12.2022	31.12.2021
Stan zatrudnienia (osoby)	898	839

Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31 grudnia 2022 roku w Spółki z Grupy Kapitałowej Depol współpracowały z:



- Depol S.A - 119 osób
- Depol Budownictwo Sp. z o.o. - 387 osób,
- Depol Deweloper Sp. z o.o. 71 osób,
- Depol Steel Sp. z o.o. - 208 osób,
- Intek Sp. z o.o. - 171 osób,
- Betpref Sp. z o.o. - 190 osób,
- Kombet Działdowo Sp. zo.o. - 76 osób.

Na koniec roku 2022 Zespół Grupy Kapitałowej Depol tworzyło prawie 1200 osób.

10.3 Firma audytorska

Firmą audytorską wybraną do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Depol S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Depol za rok obrotowy 2022 jest UHY ECA Audyt Sp. z o.o. Sp.K. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000418856 oraz wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3115.

Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza, w wyniku postępowania określonego procedurą wyboru firmy audytorskiej oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu. Umowa została zawarta w dniu 23 sierpnia 2021 roku na okres 2 lat i obejmuje:

- przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Depol za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku i od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku,
- badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Depol za lata 2021 i 2022
- przeprowadzenie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach za lata 2021 i 2022, zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych wraz z Raportem Atestacyjnym.

Poza usługami określonymi w powyższej umowie, Spółka nie korzystała wcześniej z innych usług ww. firmy audytorskiej.

Wyszczególnienie	2022	2021
Wysokość wynagrodzenia wypłaconego lub należnego za rok obrotowy:		
badanie sprawozdania finansowego (jednostkowe)	40	49
badanie sprawozdania finansowego (skonsolidowane)	54	21
przegląd skróconego sprawozdania finansowego	55	42
inne usługi atestacyjne	54	9
usługi doradztwa podatkowego		
pozostałe usługi		
RAZEM	203	121

10.4 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółki z Grupy Emitenta prowadzą działania w celu rozwoju innowacyjnych rozwiązań w dziedzinie przemysłu. Na ich podstawie będą wdrażane do produkcji nowoczesne rozwiązania technologiczne. Są to badania o charakterze eksperymentalnym i nowatorskim, a efekt tych prac ma być implementowany do produkcji seryjnej.

W drugim kwartale roku 2022 w Depol Budownictwo Sp. z o.o. został utworzony dział Badań i Rozwoju. W ramach pracy działu B+R zostały wdrożone w życie pierwsze projekty konstrukcji sprężonych a pierwsze tego typu elementy zostały już wytworzone w zakładzie prefabrykacji Betpref Sp. z o.o. w Toruniu. Wdrożono w życie pomysł prefabrykacji ścian stosowanych w budownictwie mieszkaniowym w ramach realizacji obiektów dla Depol Deweloper Sp. z o.o. Wdrożenie prefabrykacji ścian w budownictwie mieszkaniowym zostało poprzedzone serią konsultacji na różnych podobnych tego typu

inwestycjach oraz analizą potrzeb budowy w zakresie skrócenia czasu realizacji obiektów mieszkaniowych. Wykonano projekty wyposażenia technicznego dla zakładów prefabrykacyjnych w Toruniu oraz Działdowie, niezbędne do realizacji konstrukcji sprężonych oraz prefabrykowanych ścian w budownictwie mieszkaniowym. Poczyniono kolejne prace związane ze standaryzacją obiektów wykonywanych przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Przede wszystkim tworzony na bieżąco jest katalog typowych rozwiązań konstrukcyjnych, w tym przede wszystkim dokumenty standaryzujący założenia i wykonywanie konstrukcji stalowych, żelbetonowych oraz sprężonych. Katalog typowych rozwiązań oraz standaryzacja jest konsultowana ze wszystkimi powiązаныmi działami Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., od ofertowania, poprzez projektowanie, koordynację a kończąc na budowie, dzięki czemu zawiera w sobie wszystkie najlepsze rozwiązania i pomysły. Katalog typowych rozwiązań oraz coraz szerzej stosowana standaryzacja, pozwalają koordynować projekty branży konstrukcyjne wykonywane przez zewnętrznych projektantów, celem unifikacji rozwiązań stosowanych w Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Zespół B+R prowadzi również ciągłą pracę nad wdrożeniem innowacyjnych rozwiązań połączeń konstrukcyjnych zarówno w budownictwie przemysłowo - magazynowym jak i budownictwie mieszkaniowym oraz prowadzi samodzielne projekty konstrukcyjne.

Spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. stale prowadzi działania mające na celu rozwój produktów bieżących, jak i tworzenie nowych rozwiązań. W chwili obecnej głównym obszarem działania jest zmniejszenie emisyjności CO₂ zarówno w procesie produkcyjnym jak również eksploatacji produkowanych osprzętów.



W ramach pracy działu Badań i Rozwoju zostały wdrożone pierwsze projekty konstrukcji sprężonych.

Dekpol Steel Sp. z o.o. nieustannie dąży do zaspokojenia potrzeb rynku, dlatego stale prowadzi prace badawcze, mające na celu zwiększenie zakresu pracy obecnych produktów: • badanie nad możliwością pogłębienia profilu łyżki; • badanie nad zmianą konstrukcji łyżki prowadzące do łatwiejszego sposobu wykonania przez nią czynności technicznych; • badanie nad silnikami hydraulicznymi, mającymi zastąpić tradycyjne siłowniki hydrauliczne; • badanie nad zwiększeniem zakresu roboczego łyżki. Kontynuowane są również badania nad opracowaniem produktów o zwiększonej wytrzymałości. Badania mają na celu dostarczyć wiedzy w zakresie nowatorskich rozwiązań w dziedzinie osprzętu budowlanego, a także umożliwić analizę nowych pomysłów w obszarze zastosowania produktów na rynku

10.5 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Grupa Emitenta prowadząc działalność w statutowym zakresie jest zobowiązana do przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska, które na bieżąco są przez Spółkę weryfikowane i stosowane. Odpowiedzialne działanie w oparciu o standardy środowiska, bezpieczeństwa oraz jakości produktów należą do zadań priorytetowych spółek z Grupy.

W Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. został wdrożony i certyfikowany Zintegrowany System Zarządzania ISO9001:2015 - system zarządzania jakością; ISO14001:2015 - system zarządzania środowiskowego; ISO45001:2018 - efektywne zarządzanie BHP; certyfikat Eco Vadis (ocena zrównoważonego rozwoju); certyfikat BREEAM (ocena efektywności budynków pod kątem ekologiczności, jakości). W roku 2023 planowane są kolejne certyfikacje: EMAS (z systemu ekozarządzania).

W Dekpol Steel Sp. z o.o. został uzyskany certyfikat ISO9001:2015 - system zarządzania jakością; ISO14001:2015 - system zarządzania środowiskowego; ISO45001:2018 - efektywne zarządzanie BHP; EN 3834 (wymagania jakości dotyczące spawania materiałów metalowych). W lutym 2023 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zrobił także normę EN15085 (elementy spawane do pojazdów szynowych) na obrót i sprzedaż Intek normę tę posiadał i odnowił na produkcję).

W Intek Sp. z o.o. zostały uzyskane certyfikaty: ISO9001:2015 - system zarządzania jakością; ISO14001:2015 - system zarządzania środowiskowego; ISO45001:2018 - efektywne zarządzanie BHP; certyfikat dla normy EN 15085 (systemy zarządzania jakością spawania - spawanie pojazdów szynowych i ich części); świadectwo kwalifikacji do wytwarzania

konstrukcji mostowych (Instytut Badawczy Dróg i Mostów); EN 3834 (wymagania jakości dotyczące spawania materiałów metalowych); EN 1090 (wymagania techniczne dla konstrukcji stalowych).

W zakładzie Betpref Sp. z o.o. Pinczyn zostały uzyskane certyfikaty ISO9001:2015 - system zarządzania jakością; ISO14001:2015 - system zarządzania środowiskowego; ISO45001:2018 - efektywne zarządzanie BHP; ISO3834-2:2021 - wymagania jakości dotyczące spawania materiałów metalowych; EN 1090-2:2018 - wymagania techniczne dla konstrukcji stalowych

W zakładzie Betpref Sp. z o.o. w Toruniu zostały uzyskane certyfikaty ZKP - certyfikaty zgodności Zakładowej Kontroli Produkcji w zakresie: wytwarzania płyt stropowych do zespolonych systemów stropowych (norma EN 13747:2005 + A2:2010), prętowych elementów konstrukcyjnych (norma EN 13225:2013), elementy ścian (norma EN 14992:2007 + A1:2012) i elementów ścian oporowych (norma EN 15258:2008) oraz schodów (norma EN 14843:2007) - raport z badania w marcu 2022 roku.

Realizując dobre praktyki w obszarze swojej działalności Grupa prowadzi działania ukierunkowane na ochronę zastanych wartości przyrodniczych oraz minimalizację negatywnego wpływu inwestycji na środowisko.

Dekpol Steel Sp. z o.o. w swojej działalności, kieruje się stosowaniem w procesie produkcyjnym wysokogatunkowym blach typu Hardox 500 TUF, które zapewniają dłuższy okres eksploatacji łyżek. Szwedzka huta SSAB, konsekwentnie przestrzega rygorystycznych norm w emisji szkodliwych substancji. Poziom wytwarzania emisji dwutlenku węgla wynosi 1,5 tony na tonę wyprodukowanej stali, co sprawia, że szwedzki koncern znacząco przewyższa konkurencję w proekologicznych działaniach, której poziom CO2 wynosi nawet do dwóch ton. Ponadto, zastosowanie nowoczesnych systemów malarskich poprzez wykorzystanie farb polimocznikowych firmy Baril, korzystnie wpływa na emitowanie śladowych ilości substancji szkodliwych. W okresie kilku lat fabryka w Pinczynie jak i w Lubawie, będzie produkowała łyżki z wykorzystaniem „stali zielonej” która wytwarzana jest z zerową emisyjnością dwutlenku węgla. Obecnie produkowana w warunkach laboratoryjnych.

Dekpol Steel Sp. z o.o. w całym swoim procesie produkcyjnym dba o zmniejszenie zużycia energii, a także emisji szkodliwych substancji do atmosfery, jak również minimalizuje wytwarzane odpady poprzez takie działania jak optymalizacja cięcia stali, wykorzystanie palet stalowych zamiast drewnianych, stosowanie oświetlenia LED w halach produkcyjnych itp. Planowane jest także wdrożenie systemu czyszczenia pojemników po farbach, co spowoduje nie tylko eliminację odpadów niebezpiecznych na rzecz odpadów możliwych do przetworzenia w ramach recyklingu, ale również odzysk około 40-50% rozpuszczalnika i możliwość jego ponownego użycia. W Dekpol Steel Sp. z o.o. około 95% odpadów nadaje się do recyklingu.



W Grupie Dekpol prowadzimy działania ukierunkowane na ochronę wartości przyrodniczych oraz minimalizację negatywnego wpływu inwestycji na środowisko.

10.7 Wydatki na cele kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych

Grupa Kapitałowa Dekpol w swojej działalności kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju, mając na uwadze potrzeby lokalnych społeczności i środowiska naturalnego, dlatego też angażuje się w społeczne inicjatywy, wspierając wydarzenia sportowe, kulturalne oraz akcje edukacyjne. Poniżej zostało zaprezentowane Zestawienie wydatków poniesionych przez Grupę Kapitałową na te cele w 2022 roku.

Zestawienie wydatków Grupy Kapitałowej Depol poniesionych w 2022 roku związanych z wspieraniem kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów i organizacji społecznych

Podmiot	kwota (tys. zł)	Kategoria
Dekpol S.A.	143,8	Wspieranie instytucji charytatywnych, organizacji społecznych, darowizny dla uchodźców z Ukrainy
Dekpol S.A.	141,3	Wspieranie sportu
Dekpol S.A.	45,3	Wspieranie kultury
Dekpol Steel Sp. z o.o.	174,8	Wspieranie sportu
Dekpol Steel Sp. z o.o.	5,0	Wspieranie kultury
Dekpol Steel Sp. z o.o.	5,0	Inne
Dekpol Deweloper sp. o.o.	31,5	Wspieranie sportu
Dekpol Deweloper sp. o.o.	8,0	Wspieranie kultury
Dekpol Deweloper sp. o.o.	35,1	Inne
Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	210,8	Wspieranie instytucji charytatywnych, organizacji społecznych, darowizny dla uchodźców z Ukrainy
Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	60,3	Wspieranie sportu
Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	15,0	Inne
Kombet sp. z o.o.	4,0	Wspieranie sportu i kultury
Razem	879,9	

10.8 Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych

Na podstawie art. 49b ust. 9 Ustawy o rachunkowości Grupa Depol zdecydowała się sporządzić Raport na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej Depol jako odrębny dokument zgodny z wymogami określonymi w art. 49b ust. 2-8 Ustawy o rachunkowości, który zostanie opublikowany na stronie internetowej www.depol.pl.

10.9 Kontakt dla Inwestorów

Nazwa (firma):	Dekpól Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Dekpól S.A.
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

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu
Dekpól S.A.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu
Dekpól S.A.

Grupa Kapitałowa Dekpol

ul. Gajowa 31, Pinczyn
+48 58 560 10 60
dekpol@dekpol.pl
dekpol.pl

NIP: 592-21-37-980
REGON: 220341682
KRS: 0000505979
BDO: 000002512