



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



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

Pinczyn, 28 listopada 2022 r.



SPIS TREŚCI

1.	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.....	3
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe.....	3
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	4
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	5
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	7
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	9
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	12
1.7	Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego.....	23
2.	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	26
2.1	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe.....	26
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	27
2.3	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	28
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	30
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	32
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	35
3.	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2022 r OKU Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER	36
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER	36
3.2	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL	41
3.3	Prognozy wyników	44
3.4	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	44
3.5	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	47
3.6	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER	47
3.7	Wskaźniki	49
3.8	Dane kontaktowe	49



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

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1 WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01- 30.09.2022	tys. PLN 01.01 - 30.09.2021	tys. EUR 01.01- 30.09.2022	tys. EUR 01.01- 30.09.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	81 019	115 597	17 282	25 359
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 518	20 072	3 950	4 403
III. Zysk (strata) brutto	16 787	19 436	3 581	4 264
IV. Zysk (strata) netto	15 992	15 737	3 411	3 452
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	5,92	5,83	1,26	1,28
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 585	12 178	1 618	2 671
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(30 371)	(17 154)	(6 478)	(3 763)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7 236)	12 415	(1 544)	2 723
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(30 022)	7 438	(6 404)	1 632
	tys. PLN 30.09.2022	tys. PLN 31.12.2021	tys. EUR 30.09.2022	tys. EUR 31.12.2021
X. Aktywa razem	691 317	456 761	141 960	99 309
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	474 942	260 919	97 528	56 729
XII. Zobowiązania długoterminowe	143 885	80 335	29 546	17 466
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	331 057	180 583	67 982	39 262
XIV. Kapitał własny	216 374	195 842	44 432	42 580
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	27 723	29 353
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	80	73	16	16



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

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30.09.2022 roku: 4,8698 PLN/EUR, z dnia 30.09.2021 roku: 4,6329 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2021 roku: 4,5994 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-30.09.2022 roku: 4,6880 PLN/EUR oraz 01.01-30.09.2021 roku: 4,5585 PLN/EUR.

1.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży		81 019	115 597	17 300	27 001
Koszt własny sprzedaży		65 342	83 943	14 144	13 272
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		15 677	31 655	3 157	13 729
Koszty sprzedaży		5 886	6 074	2 057	2 070
Koszty ogólnego zarządu		4 298	5 178	1 526	1 827
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	13 470	134	397	33
Zysk z okazijnego nabycia		0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	445	465	83	313
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		18 518	20 072	-111	9 552
Przychody finansowe	1.6.6	346	3	520	0
Koszty finansowe	1.6.7	2 077	638	250	475
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		16 787	19 436	159	9 077
Podatek dochodowy	1.6.8	795	3 699	14	1 586
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		15 992	15 737	146	7 491
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		15 992	15 737	146	7 491
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-22	0	50	0
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		16 014	15 737	96	7 491



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

Opis	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Zysk (strata) netto	15 992	15 737	146	7 491
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	0	0	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
Całkowite dochody	15 992	15 737	146	7 491
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	0	0	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	15 992	15 737	146	7 491

1.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Aktywa trwałe		135 743	84 611	44 871
Rzeczowe aktywa trwałe		4 237	685	1 053
Wartości niematerialne		7	0	11
Wartość firmy		0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne		110 532	80 128	30 222
Akcje i udziały		24	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		1 100	1 100	1 100
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		717	713	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		19 126	1 961	12 461
Aktywa obrotowe		555 574	299 660	411 890



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

Zapasy	1.6.9	326 393	202 518	217 143
Należności z tytułu umów z klientami		63 508	0	30 455
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10	85 050	47 780	55 918
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		1 581	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		79 042	49 361	108 374
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		28 419	43 975	17 383
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwale lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		555 574	299 660	411 890
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
Aktywa razem		691 317	384 270	456 761

Opis	Nota	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Kapitał własny		216 374	170 089	195 842
Kapitał podstawowy		135 005	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		6 948	806	6 948
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		-51	0	0
Zyski zatrzymane:		55 814	32 277	35 209
Inne udziały kapitałowe		0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		197 717	168 088	177 163
Udziały niedające kontroli		18 657	2 002	18 679
Zobowiązania		474 942	214 181	260 919
Zobowiązania długoterminowe		143 885	55 432	80 335
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		19 280	11 020	20 556
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	2	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	1.6.12	115 745	43 737	59 036
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	1.6.12	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		2 837	642	711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		6 023	32	32



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

Zobowiązania krótkoterminowe		331 057	158 749	180 583
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		7 950	5 689	11 770
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1.6.12	1 885	9 016	9 042
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1.6.12	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		555	38	337
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		320 533	144 005	159 434
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1.6.13	133	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		331 057	158 749	180 583
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		691 317	384 270	456 761

1.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 787	19 436
Korekty:	<u>-2 822</u>	<u>-6 918</u>
Amortyzacja	176	116
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-48
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-3	0
Koszty z tytułu odsetek	3 765	-1 536
Przychody z odsetek	-313	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	3 690
Inne korekty	0	0
Zmiana stanu zapasów	-109 250	-16 104
Zmiana stanu należności	-68 850	-17 588
Zmiana stanu zobowiązań	176 752	28 508
Zmiana stanu rezerw	-5 100	-3 956
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	13 966	12 519
Zapłacony podatek dochodowy	<u>-6 381</u>	<u>-341</u>



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

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 585	12 178
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-4
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-281	-255
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 510	-16 183
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-15 936	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	-713
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-1 644	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-30 371	-17 154
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	25 650
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-21 188	-14 500
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	35 794	11 056
Spłaty kredytów i pożyczek	-15 908	-8 363
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-718	-18
Odsetki zapłacone	-5 217	-1 410
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 236	12 415
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-30 022	7 438
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-30 022	7 438
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	109 064	41 923
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	79 042	49 361
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	35 516	43 975



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

1.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2022-30.09.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	16 014	16 014	0	-22	15 992
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	16 014	16 014	0	-22	15 992
Emisja akcji	10	0	0	0	0	10	0	0	10
Dywidendy	0	0	0	0	-5 418	-5 418	0	0	-5 418
Inne zmiany	-10	0	0	-51	10 009	9 948	0	0	9 948
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-51	20 605	20 554	0	-22	20 532
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-51	55 814	197 717	0	18 657	216 374



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

Za okres 01.01.2021-30.09.2021

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu		806	0	40 675	23 807	200 293	0	0	200 293
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	-5 215	-2 946	-8 161	0	2 002	-6 160
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	806	0	35 460	20 860	192 132	0	2 002	194 133
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	15 737	15 737	0	0	15 737
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	15 737	15 737	0	0	15 737
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-27 847	-27 847	0	0	-27 847
Inne zmiany	0	0	0	-35 460	23 526	-11 934	0	0	-11 934
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-35 460	11 416	-24 044	0	0	-24 044
Saldo na koniec okresu	135 005	806	0	0	32 276	168 088	0	2 002	170 089



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

Za okres 01.01.2021-31.12.2021

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



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

1.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.6.1 ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 września 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku.

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

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

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.



1.6.2 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Grupa Kapitałowa operuje głównie w segmencie deweloperskim, pozostając wydzieloną strukturą organizacyjną dla tego typu działalności w strukturach Grupy Kapitałowej Dekpol – prowadzącej działalność również w innych segmentach sektora budownictwa. Niemniej, w sposób marginalny Grupa Kapitałowa prowadzi działalność usługową inną niż budownictwo.

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres 01.01-30.09.2022

Opis	Działalność deweloperska	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	80 285	734	81 019
Przychody od innych segmentów	0	0	0
Koszty operacyjne ogółem	75 470	56	75 526
Pozostałe przychody operacyjne	13 376	94	13 470
Pozostałe koszty operacyjne	445	0	445
Wynik operacyjny	17 746	772	18 518
Przychody finansowe	325	21	346
Koszty finansowe	2 077	0	2 077
Podatek dochodowy	724	71	795
Wynik netto	15 271	721	15 992

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres 01.01-30.09.2021

Opis	Działalność deweloperska	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	115 597	0	115 597
Koszty operacyjne ogółem	95 195	0	95 195
Pozostałe przychody operacyjne	134	0	134
Pozostałe koszty operacyjne	465	0	465
Wynik operacyjny	20 072	0	20 072
Przychody finansowe	3	0	3
Koszty finansowe	638	0	638
Podatek dochodowy	3 699	0	3 699
Wynik netto	15 737	0	15 737



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

1.6.3 KOSZTY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Koszty rodzajowe	176 549	128 694
Amortyzacja	176	116
Zużycie materiałów i energii	4 810	38 356
Usługi obce	166 547	85 778
Podatki i opłaty	1 034	1 561
Koszty wynagrodzeń	1 756	1 336
Świadczenia pracownicze	425	308
Pozostałe koszty rodzajowe	1 791	1 237
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	9	0
Zmiana stanu produktów	-105 491	-36 314
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	4 468	2 815
Koszty sprzedaży	-5 886	-6 074
Koszty zarządu	-4 298	-5 178
Koszt własny sprzedaży	65 342	83 943

1.6.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	48
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	165	58
Dotacje	2	18
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	91	0
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Inne tytuły	13 212	10
Pozostałe przychody operacyjne	13 470	134



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

1.6.5 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	0
Darowizny	4	10
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	49	26
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	101	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Inne tytuły	291	429
Pozostałe koszty operacyjne	445	465

1.6.6 PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Odsetki	-11	3
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	41	0
Pozostałe przychody finansowe	316	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe	346	3



1.6.7 KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Odsetki	938	629
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	3	9
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	1 136	1
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Koszty finansowe	2 077	638

Pozostałe koszty finansowe są związane głównie z kosztem poręczeń za zobowiązania finansowe oraz poza odsetkowymi kosztami pozyskania finansowania z obligacji.

1.6.8 PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Bieżący podatek dochodowy	5 637	1 291
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	5 637	1 291
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Odroczony podatek dochodowy	-4 842	2 408
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	3 163	4 367
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	8 005	1 959
Podatek dochodowy	795	3 699

1.6.9 ZAPASY

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Materiały wartość bilansowa	10	2
Towary wartość bilansowa	0	3
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	322 113	178 366
Ukończone lokale wartość bilansowa	4 270	38 772
Zapasy	326 393	217 143



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

1.6.10 NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Należności z tytułu umów z klientami netto	6 686	8 842
Należności handlowe przed odpisem	6 911	9 057
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	225	214
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	19 422	19 577
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	13	10
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	13	10
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	53 527	23 416
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	53 527	23 416
Inne należności wartość bilansowa	335	628
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	335	628
Należności handlowe oraz pozostałe należności	79 984	52 473
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 066	3 445
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	85 049	55 918

1.6.11 INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	79 042	108 374
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Należności wyceniane w nominale	81 801	53 573
Należności handlowe oraz pozostałe należności	81 084	53 573



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

Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	717	0
Akcje i udziały w jednostkach	24	24
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	24	24
Aktywa finansowe	160 867	161 971

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	121 023	69 126
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	326 556	159 465
Zobowiązania finansowe	447 579	228 592

1.6.12 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	115 745	59 036
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 837	711
Zobowiązania finansowe długoterminowe	118 582	59 747
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1 885	9 042
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	555	337
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	2 441	9 380
Zobowiązania finansowe razem	121 023	69 126



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

Zobowiązania spółek z GK Deweloper:

Kredyty na dzień 30.09.2022	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe							
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/015/22/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp. k	17 582	PLN	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2023-11-30
Razem kredyty długoterminowe		17 582	PLN	0	PLN	-	-

Pożyczki na dzień 30.09.2022	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe							
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k	10 000	PLN	8 000*	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Trimare sp. z o.o.	20 000	PLN	16 400*	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień sp.k	7 000	PLN	3 400*	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	11 000	PLN	10 936*	PLN	WIBOR 12M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	2 352 ¹	EUR	11 454*	PLN	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	7 664	PLN	7 664*	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-10-28
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	11 000	PLN	11 000*	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-06-22
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	20 000	PLN	20 000*	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-24



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

Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	9 336	PLN	9 336*	PLN	Stała	2024-08-24
Pozostałe				203*	PLN		
Razem pożyczki długoterminowe		96 215	PLN	98 393*	PLN	-	
		2 352	EUR				

*Wartości nominalne

¹Pożyczka udzielona w walucie EUR

Kredyty na dzień 30.09.2022	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Krótkoterminowe							
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k	8 680	PLN	1 824	PLN	WIBOR 1M+ marża	2023-08-31
Pozostałe	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	-	PLN	61	PLN	-	
Razem kredyty krótkoterminowe		8 680	PLN	1 885	PLN	-	-

Kredyty na dzień 31.12.2021 roku	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Razem kredyty długoterminowe		0	0	PLN	-	-

Pożyczki na dzień 31.12.2021	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe							
Pożyczka z Dekpol S.A. ¹	Dekpol Inwestycje Sol Marina Sp. z o.o.	874	PLN	706*	PLN	EURIBOR 6M+marża	2023-12-31



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

Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k	10 000	PLN	8 000*	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Dekpol S.A	Dekpol Inwestycje Trimare Sp. z o.o.	20 000	PLN	12 000*	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-12-31
Pożyczka z Almond sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o	2 000	PLN	1 000*	PLN	WIBOR 6M+marża	2023-12-31
Pozostałe				20*	PLN		
Razem pożyczki długoterminowe		32 894	PLN	21 726*	PLN	-	

¹ Pożyczka udzielona w walucie EUR i przeliczona wg kursu z dnia 31.12.2021

*Wartości nominalne

Kredyty na dzień 31.12.2021 roku	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Krótkoterminowe						
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/027/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp. k	5 973	0	PLN	WIBOR 1M+ marża	2022-12-31
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k	22 806	0	PLN	WIBOR 1M+ marża	2023-08-31
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		28 779	0	PLN	-	-

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

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2022	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) ¹	3 805	3 805	PLN	stała	2025-06-24
Razem obligacje długoterminowe	13 085	13 805	PLN	-	-
Krótkoterminowe					



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

Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-
--	----------	----------	------------	----------	----------

¹Wg stanu na dzień publikacji obligacje serii C zostały wykupione w całości na wniosek Emitenta

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

1.6.13 ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	70 816	50 875
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	166	119
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 369	10 927
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	3	3
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	248 150	94 962
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	29	2 547
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	320 533	159 434



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

1.7 UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE – AKTYWNE UMOWY NARASTAJĄCO DO DNIA BILANSOWEGO

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2022
Stan na początek okresu	45 209
Utrata wartości	0
Korekty wyceny	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	0
Wycena na koniec okresu	33 053
Stan na koniec okresu	78 262

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2022
Stan na początek okresu	0
Korekty wyceny	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0
Wycena na koniec okresu	0
Stan na koniec okresu	0

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-30.09.2022
Stan na początek okresu	94 948
Wpłacone zaliczki	170 499
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-17 297
Wycena na koniec okresu	0
Stan na koniec okresu	248 150

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-30.09.2022
Inne	0
Sprzedaż lokali	247 058
Umowy o usługę budowlaną	164 441



1.7.1 PORĘCZENIA I GWARANCJE

W III kwartale 2022 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczek, jak też nie udzielały gwarancji, gdzie łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji byłaby znacząca.

Na dzień 30 września 2022 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	161 732	101 732
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	161 732	101 732
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	61 479	94 592
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	41 479	74 592
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	20 000	20 000
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Aktywa warunkowe	61 479	94 592



1.7.2 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Transakcje i salda z jednostkami powiązanyymi w okresie sprawozdawczym 01.01.2022 – 30.09.2022

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 413	1 413
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	129	129
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0



2.SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01- 30.09.2022	tys. PLN 01.01- 30.09.2021	tys. EUR 01.01 - 30.09.2022	tys. EUR 01.01 - 30.09.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	14 710	14 949	3 138	3 279
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 247	(263)	2 612	(58)
III. Zysk (strata) brutto	14 907	(179)	3 180	(39)
IV. Zysk (strata) netto	16 061	1 726	3 426	379
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą/udział (w zł / EUR)	5,95	0,64	1,27	0,14
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 437	(1 102)	2 653	(242)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(24 792)	(29 222)	(5 288)	(6 410)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 823	31 178	3 162	6 840
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	2 468	854	526	187

Wyszczególnienie	tys. PLN 30.09.2022	tys. PLN 31.12.2021	tys. EUR 30.09.2022	tys. EUR 31.12.2021
X. Aktywa razem	331 323	247 912	68 036	53 901
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	139 295	71 894	28 604	15 631
XII. Zobowiązania długoterminowe	120 245	44 673	24 692	9 713
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	19 050	27 221	3 912	5 918
XIV. Kapitał własny	192 028	176 018	39 432	38 270
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	27 723	29 353
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	71	65	15	14

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30.09.2022 roku: 4,8698 PLN/EUR, oraz z dnia 31.12.2021 roku: 4,5994 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu



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

stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-30.09.2022 roku: 4,6880 PLN/EUR oraz 01.01-30.09.2021 roku: 4,5585 PLN/EUR.

2.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży		14 710	14 949	5 284	6 087
Koszt własny sprzedaży		11 505	11 236	4 367	3 977
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		3 205	3 714	918	2 110
Koszty sprzedaży		76	175	-23	-1
Koszty ogólnego zarządu		3 397	3 790	1 087	1 036
Pozostałe przychody operacyjne		12 637	76	30	21
Zysk z okazijnego nabycia		0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne		121	87	6	70
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		12 247	-263	-122	1 025
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0	0	0
Przychody finansowe		11 135	2 702	8 570	1 240
Koszty finansowe		8 474	2 618	4 599	1 298
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		14 907	-179	3 848	967
Podatek dochodowy		-1 153	-1 904	-909	147
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		16 061	1 726	4 757	821
Zysk (strata) netto		16 061	1 726	4 757	821
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto		0	0	0	0
Całkowite dochody	3	16 061	1 726	4 757	821



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

2.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FFINANSOWEJ

Opis	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Aktywa trwałe	232 080	215 306	207 538
Rzeczowe aktywa trwałe	1 042	673	1 053
Nieruchomości inwestycyjne	12 507	145	0
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	7	0	11
Akcje i udziały	156 858	149 175	144 340
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	59 833	63 451	60 288
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 834	1 863	1 847
Aktywa obrotowe	99 243	62 885	40 374
Zapasy	9 328	4 594	7 461
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	84 681	31 741	31 729
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 581	24 294	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 652	2 256	1 184
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	99 243	62 885	40 374
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	331 323	278 191	247 912

Opis	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Kapitał własny	192 028	158 899	176 018
Kapitał podstawowy	135 005	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	0	6 948
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-51	0	0



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

Zyski zatrzymane:	50 125	23 894	34 065
Wynik roku bieżącego	16 061	1 726	18 845
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Zobowiązania	139 295	119 293	71 894
Zobowiązania długoterminowe	120 245	64 948	44 673
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	382	3 764	1 559
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	2	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	119 146	60 511	42 374
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	701	642	711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	16	29	29
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16	29	29
Zobowiązania krótkoterminowe	19 050	54 345	27 221
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	111	107	97
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	45	9 000	9 026
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	353	38	337
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	18 541	45 199	17 760
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	19 050	54 345	27 221
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	331 323	278 191	247 912



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

2.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 907	-179
Korekty:	<u>-2 471</u>	<u>-923</u>
Amortyzacja	154	114
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-48
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Koszty z tytułu odsetek	7 476	-109
Przychody z odsetek	-4 192	0
Przychody z dywidend	-6 942	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	-1 904
Zmiana stanu zapasów	-1 867	921
Zmiana stanu należności	-48 510	-10 528
Zmiana stanu zobowiązań	51 396	12 550
Zmiana stanu rezerw	14	-1 920
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	12 436	-1 102
Zapłacony podatek dochodowy	1	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	<u>12 437</u>	<u>-1 102</u>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-4
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	-255
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	566
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	-145
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-15 946	-64
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	1
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-1 644	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-5 480	-40 673
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	4 238	6 334
Otrzymane odsetki	5 547	199
Otrzymane dywidendy	1 000	4 820
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0



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

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-24 792	-29 222
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	9 665
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-21 188	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	41 030	27 890
Spłaty kredytów i pożyczek	-100	-5 200
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-120	-18
Odsetki zapłacone	-4 799	-1 159
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	14 823	31 178
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 468	854
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 184	1 402
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 652	2 256
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0



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

2.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01.2022 r. – 30.09.2022 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	34 065	0	0	176 018
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	16 061	0	0	16 061
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	16 061	0	0	16 061
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	-51	0	0	0	-51
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-51	16 061	0	0	16 010
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-51	50 125	0	0	192 028



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

Dane za okres 01.01.2021 r. – 30.09.2021 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	0	0	6 948	43 067	0	0	185 020
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	1 726	0	0	1 726
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	1 726	0	0	1 726
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-27 847	0	0	-27 847
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-26 121	0	0	-26 121
Saldo na koniec okresu	135 005	0	0	6 948	16 946	0	0	158 899



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

Dane za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	43 067	0	0	185 020
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	18 845	0	0	18 845
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	18 845	0	0	18 845
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-27 847	0	0	-27 847
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-9 002	0	0	-9 002
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	34 065	0	0	176 018



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

2.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol Deweloper za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol Deweloper na dzień 30 września 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku i 30 września 2021 roku.

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

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



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

3. POZOSTAŁE INFORMACJE DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2022 ROKU GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

3.1 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

3.1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

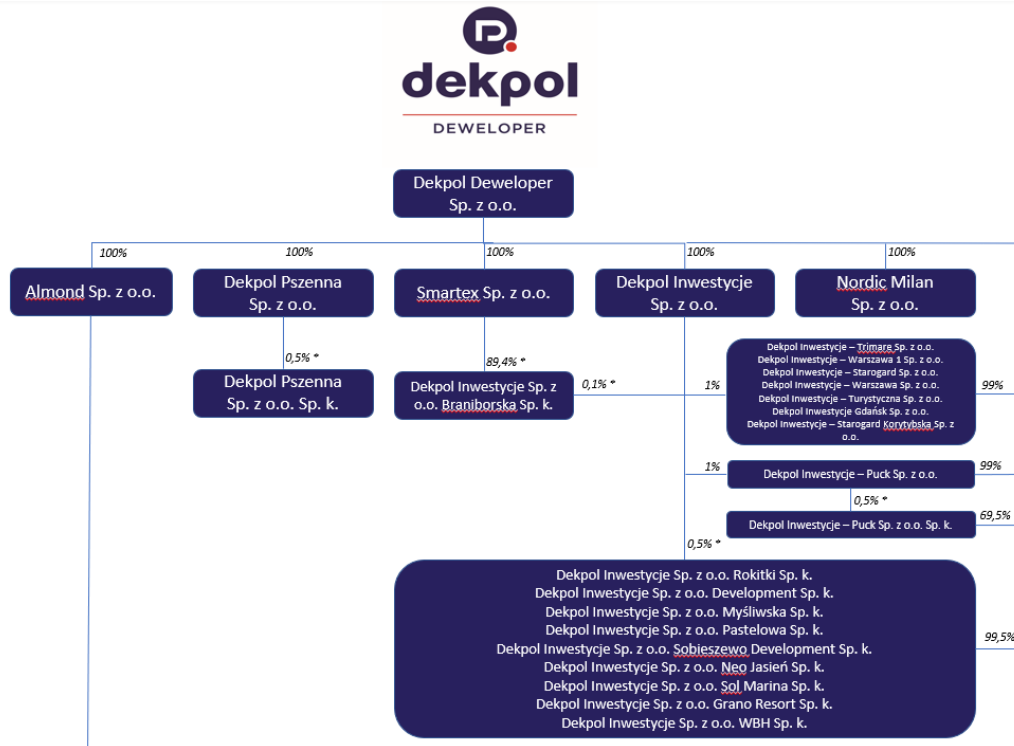
Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej - budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartamentów oraz powierzchni handlowo – usługowych.

3.1.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na dzień 30 września 2022 roku przedstawiono na poniższym schemacie:



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



Działalność deweloperska

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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



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

- 5) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol Deweloper

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

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

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

3.1.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER W III KWARTALE 2022 ROKU ORAZ PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 13 września 2022 roku zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym zmianę nazwy spółki celowej Dekpol Granaria Sp. z o. o., na nową nazwę Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. Spółki celowa została powołana w marcu 2022 roku do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim.

3.1.4 WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd

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

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

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



3.1.5 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wynosi 135.005.000,00 PLN.

3.2 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

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

W przychodach w III kwartale 2022 roku Grupa Dekpol Deweloper rozpoznała 19 lokali oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Dla porównania w III kwartale 2021 roku były to 43 lokale.

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W okresie pierwszych trzech kwartałów br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 262 lokale. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 408 lokali.

Na dzień 30 września 2022 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 746 lokali. W III kwartale 2022 roku Grupa prowadziła sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji "Sol Marina etap I"
- Sol Marina etap II - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Lazur Park - budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 36, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Villa Neptun - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 40, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,



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

- Osiedle Pastelowe etap IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap I - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 121, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa,
- Osiedle Kociewskie etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa.

Informacja o sprzedaży lokali w trzecim kwartale 2022 roku została przekazana przez Spółkę Dekpol S.A. w raporcie bieżącym nr 36/2022 z dnia 3 października 2022 roku.

Zgodnie z przyjętymi celami sprzedażowymi na rok 2022, zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2022 roku przychodów na poziomie 190 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 390 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym realizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Natomiast aktualny cel na rok 2022 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 320 lokali.

Cele sprzedażowe na rok 2022 zostały przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym nr 7/2022 z dnia 9 lutego 2022 roku, a następnie zostały zaktualizowane w raporcie bieżącym nr 36/2022 z dnia 3 października 2022 roku.

Definiując powyższe cele Grupa bierze pod uwagę wyniki sprzedaży zrealizowane w trzech kwartałach 2022 roku, a także harmonogram przekazania lokali w 2022 roku oraz - w odniesieniu do sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowymi - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne. Dokonując aktualizacji zakładanych celów sprzedażowych Grupa wskazuje, że zmiana podyktowana jest przede wszystkim panującą sytuacją geopolityczną, rosnącą inflacją, wojną w Ukrainie oraz wysokimi stopami procentowymi. Istotnym czynnikiem z punktu widzenia celów sprzedażowych jest również sytuacja na rynku kredytowym, objawiająca się rosnącymi stopami procentowymi oraz bardziej restrykcyjnym sposobem obliczania przez banki zdolności kredytowej klientów. Ponadto ogólna niepewność na rynku w ostatnim okresie wpisuje się w katalog uwarunkowań stojących u podstaw



poczynionej aktualizacji. W opinii Grupy skala zmiany jest w znacznej mierze ograniczona dzięki zdywersyfikowanej i szerokiej ofercie sprzedażowej. Zarząd Dekpol S.A. zastrzega, że 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.

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

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

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

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

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



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

W okresie III kwartału 2022 roku nie miały miejsca istotne dokonania ani niepowodzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol. W poszczególnych segmentach kontynuowana była działalność operacyjna oparta o dotychczasowe projekty i zlecenia.

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

W III kwartale 2022 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.2.4 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

3.3 PROGNOZY WYNIKÓW

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

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

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

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

- sprawne pozyskiwanie pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,



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

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

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

Wpływ wojny w Ukrainie na branżę deweloperską

Najistotniejszym zdarzeniem mającym wpływ na działalność całej Grupy Dekpol był wybuch wojny na Ukrainie w dniu 24 lutego 2022 roku. Odejście pracowników pochodzących z Ukrainy w związku z tym wydarzeniem, nie nastąpiło na masową skalę, w związku z tym nie wpłynęło na opóźnienia prac na budowach prowadzonych przez Grupę. Skutki wojny, które mają ogromny wpływ nie tylko na naszą, ale i światową gospodarkę, odczuwamy przede wszystkim we wzroście cen paliw, gazu oraz energii elektrycznej, co przekłada się na wzrost kosztów materiałów i kosztów wykonawstwa.

Ponadto rekordowy poziom inflacji w Polsce, która we wrześniu wynosiła nieco ponad 17 procent w stosunku do września roku poprzedniego, dodatkowo negatywnie wpłynęła na całą gospodarkę i trendy w inwestycjach. Rosnące stopy procentowe i wprowadzane przez banki zaostreżenie zasad wyliczania zdolności kredytowej, wykluczają część potencjalnych kredytobiorców z możliwości zakupu własnego mieszkania.

Powyższe utrudnienia znalazły odzwierciedlenie w spadku kontraktacji nowych mieszkań w 2022 roku, spada liczba podpisywania umów deweloperskich, przedwstępnych czy rezerwacyjnych.



Z drugiej strony, z powodu zaostrzenia się działań wojennych na Ukrainie, obserwuje się zwiększoną liczbę uchodźców tego kraju zainteresowanych najmem, co może przyczynić się do wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w Polsce i zwiększeniem ich kontraktacji.

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Kolejne podwyżki stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów i leasingów, oraz utrudnienia w pozyskiwaniu finansowania. Stan polskiej gospodarki podobnie jak i światowych rynków uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów jakimi są poziomy wzrostu gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Działania Narodowego Banku Polskiego związane z kolejnymi podwyżkami stóp procentowych mają na celu ograniczenie ilości pieniądza na rynku, co bezpośrednio przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność analizowania płynności. W konsekwencji części spółek deweloperskich w ogóle nie będzie stać na zaciągnięcie nowych zobowiązań, gdyż nawet małe wzrosty stóp procentowych przekładają się na dużo wyższe koszty obsługi zadłużenia. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków duże działania rozwojowe. Banki będą znacznie bardziej rygorystycznie podchodzić do oceny wniosków kredytowych, co spowoduje że tylko przedsiębiorstwa, które będą najlepiej przygotowane będą miały szansę na realizację swoich inwestycji.

Czynniki związane z pandemią wirusa (COVID-19)

W dalszym ciągu czynnikiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest wirus COVID-19 i jego kolejne odmiany, pomimo prowadzonych szczepień. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wpływ ten jest stosunkowo niewielki, z uwagi na zbliżającą się jesień można spodziewać się wzrostu zachorowań, choć nie należałoby się obawiać kolejnych działań lock-down'owych.

Grupa zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas specyfikę 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 Kapitałowej Dekpol Deweloper do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację ich działalności. Podejmowane są również działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez Grupę Kapitałową Deweloper



projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarząd reaguje na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

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

W okresie III kwartału 2022 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności pieniężnych Spółki lub jednostki od niej zależne. Jedynie w dniu 23.11.2022 r. Spółka Dekpol Deweloper Sp. z .o.o., jako kontynuacja toczącego się postępowania administracyjnego w przedmiocie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji pn. „Budowa zespołu apartamentowo – hotelowego na działkach na 169/6 i 169/7 w Gdańsku, z towarzyszącymi usługami i infrastrukturą”, wniosła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego skargę od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 5 października 2022 r. w przedmiocie oddalenia skargi na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku ze stycznia 2022 r., uchylającą decyzję Prezydenta Miasta Gdańska z 16 lutego 2021 r. w przedmiocie ustalenia środowiskowych uwarunkowań. Spółka zdecydowała się na kontynuację drogi sądowej i wniesienie skargi kasacyjnej od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, ze względu na chęć realizacji założeń biznesowych, które były podstawą do opracowania dokumentacji projektowej dla przedmiotowej inwestycji, która zakłada budowę zespołu 9 budynków o charakterze apartamentowo – hotelowym.

3.6 INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

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



Zakup nieruchomości gruntowej w Gdańsku Sobieszewie

W dniu 8 lipca 2022 roku spółka 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 przez Gminę Miasta Gdańska z prawa pierwokupu, w dniu 6 października 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o. o. Sobieszewo Development Sp.k. zawarła ostateczną umowę nabycia gruntu. Cena zakupu nieruchomości gruntowej nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol. Zawarcie umowy, a w konsekwencji nabycie gruntu ma na celu realizację w przyszłości w tej lokalizacji projektu deweloperskiego.

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 (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.



3.7 WSKAŹNIKI

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 30 września 2022 roku: 2,25.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej wynosi na dzień 30 września 2022 roku: 0,19.

Dane kontaktowe

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

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza	Główna Księgowa
-------------	-----------------