



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ**  
**DEKPOL DEWELOPER**  
W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

Pinczyn, 29 września 2022 r.



## **SPIS TREŚCI**

1.	Wybrane dane finansowe.....	3
2.	Zasady sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	5
3.	POZOSTAŁE INFORMACJE DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 ROKU GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER .....	6
3.1.	INFORMACJE o Grupie Kapitałowej Dekpol Deweloper .....	6
3.2.	Informacje o Spółce Dekpol Deweloper sp. z o.o. ....	13
3.3.	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników .....	18
3.4.	Czynniki, które mogą mieć Wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	18
4.	Czynniki ryzyka i zagrożeń .....	21
4.1.	Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper .....	21
4.2.	Ryzyka związane z otoczeniem w jakim działa Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper.....	24
4.3.	CZYNNIKI ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej wyższego rzędu i jej otoczeniem.....	28
5.	Poręczenia i gwarancje .....	29
6.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	29
7.	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	30
8.	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej.....	30
9.	Wskaźniki finansowe .....	31
10.	Dane kontaktowe .....	32



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

## 1. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za I półrocze 2022 roku

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2022 - 30.06.2022	tys. PLN 01.01.2021 - 30.06.2021	tys. EUR 01.01.2022 - 30.06.2022	tys. EUR 01.01.2021 - 30.06.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	63 719	88 596	13 725	19 484
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 629	10 520	4 013	2 314
III. Zysk (strata) brutto	16 628	10 359	3 582	2 278
IV. Zysk (strata) netto	15 846	8 247	3 413	1 814
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	5,87	3,05	1,26	0,67
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(27 701)	(4 075)	(5 967)	(896)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(14 425)	(304)	(3 107)	(67)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	17 857	25 298	3 846	5 563
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(24 269)	20 919	(5 227)	4 600

Wyszczególnienie	tys. PLN 30.06.2022	tys. PLN 31.12.2021	tys. EUR 30.06.2022	tys. EUR 31.12.2021
X. Aktywa razem	643 016	456 761	137 379	99 309
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	413 538	260 919	88 351	56 729
XII. Zobowiązania długoterminowe	115 182	80 335	24 608	17 466
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	298 355	180 583	63 743	39 262
XIV. Kapitał własny	229 478	195 842	49 027	42 580
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 844	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)	85	73	18	16



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

Wybrane dane finansowe Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za I półrocze 2022 roku

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2022 - 30.06.2022	tys. PLN 01.01.2021 - 30.06.2021	tys. EUR 01.01.2022 - 30.06.2022	tys. EUR 01.01.2021 - 30.06.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	9 425	8 862	2 030	1 949
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 370	(1 288)	2 664	(283)
III. Zysk (strata) brutto	11 059	(1 146)	2 382	(252)
IV. Zysk (strata) netto	11 304	905	2 435	199
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	4,19	0,34	0,90	0,07
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(10 344)	(2 294)	(2 228)	(504)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 703)	(13 076)	(2 521)	(2 876)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	23 486	14 198	5 059	3 122
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	1 439	(1 171)	310	(258)

Wyszczególnienie	tys. PLN 30.06.2022	tys. PLN 31.12.2021	tys. EUR 30.06.2022	tys. EUR 31.12.2021
X. Aktywa razem	337 341	247 912	72 072	53 901
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	150 021	71 894	32 052	15 631
XII. Zobowiązania długoterminowe	78 056	44 673	16 676	9 713
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	71 965	27 221	15 375	5 918
XIV. Kapitał własny	187 320	176 018	40 021	38 270
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 844	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)	69	65	15	14

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30 czerwca 2022 roku (4,6806 PLN/EUR) oraz z dnia 31 grudnia 2021 roku (4,5994 PLN/EUR) i 30 czerwca 2021 roku (4,5208 złotych/EUR). 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 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku (odpowiednio: 4,6427 PLN/EUR i 4,5472 PLN/EUR).



## 2. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za pierwsze półrocze 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. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za I półrocze 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku oraz wyniki osiągnięte z działalności Grupy i przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku i 30 czerwca 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 I półroczu 2022 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W I półroczu 2022 roku nie nastąpiły również istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I półroczu 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku 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. 2018 poz. 757).

Śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

Walutą funkcjonalną Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper i walutą prezentacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

### 3. POZOSTAŁE INFORMACJE DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 ROKU GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

#### 3.1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

##### 3.1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

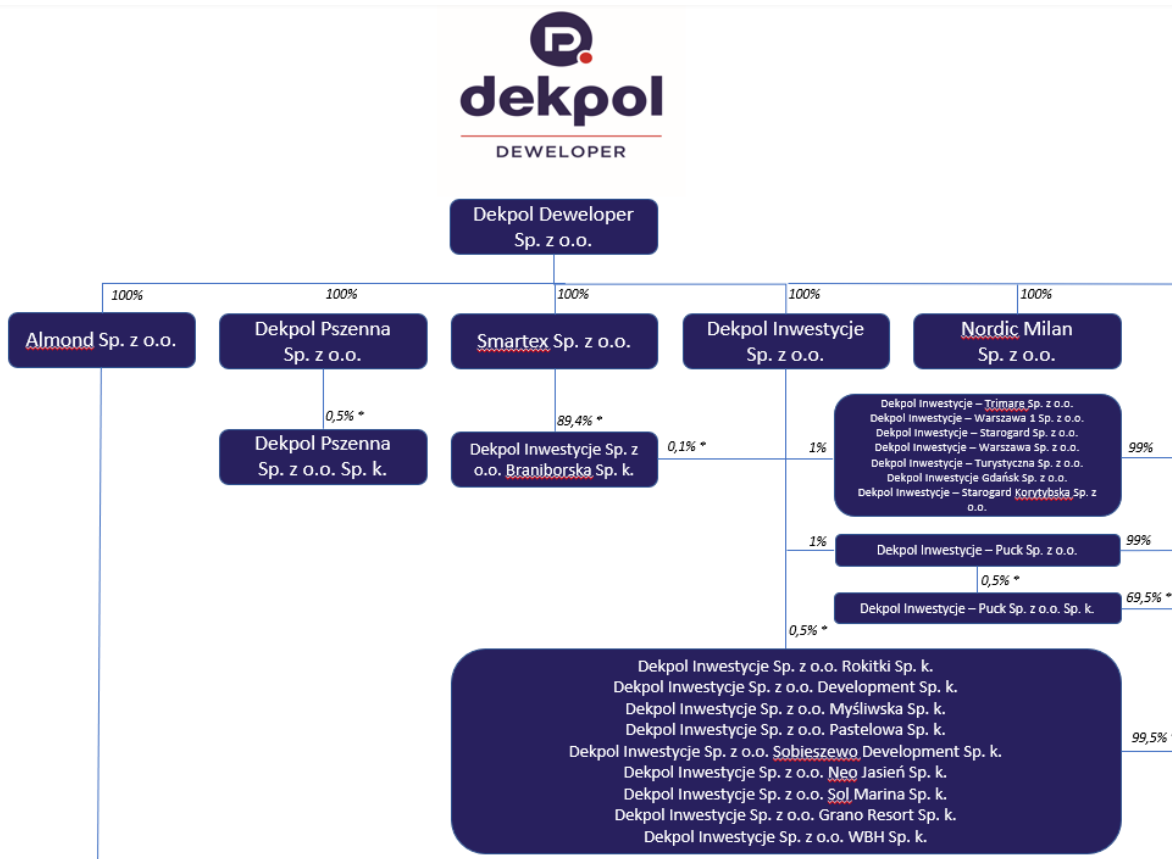
##### 3.1.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

Według stanu na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wchodziły SPV dedykowane dla poszczególnych inwestycji.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawiono na poniższym schemacie:



## 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.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

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;





Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

- 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;



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

- 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;
- 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 (wnoszącym 5.000 złotych);

### **3.1.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER W I PÓŁROCZU 2022 ROKU ORAZ PO DNIU BILANSOWYM**

W dniu 17 lutego 2022 roku odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników spółek: Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties Sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 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. Dekpol Royalties Sp. z o.o. była to spółka powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy. Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. był to podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek Almond Sp. z o.o. i Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz innych praw majątkowych. Dekpol 1 Sp. z o.o. był komplementariuszem spółki Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. (100% udziałów spółki posiadał Dekpol S.A.). W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. został podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostały przyznane Dekpol S.A. w zamian za wkład w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. W efekcie połączenia Spółki



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

Przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostały przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W efekcie powyższego właścicielem udziałów spółki Almond sp. z o.o. został Dekpol Deweloper sp. z o.o. Połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku.

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

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

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 (zdarzenie po dniu bilansowym) 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. Obecny zamiar jest aby spółka posłużyła do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, w wyniku zawartych przez spółkę umów przedwstępnych nabycia ponad 100 lokali mieszkalnych i



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję (o czym szerzej mowa w pkt 5.2 niniejszego sprawozdania). Docelowo Emitent przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

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

### 3.1.4 WŁADZE SPÓŁKI DEKPOL DEWELOPER

#### 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.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Dekpol Deweloper wchodzi:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
<b>Sebastian Barandziak</b>	Prezes Zarządu
<b>Sebastian Leszczyński</b>	Wiceprezes Zarządu

W dniu 17 stycznia 2022 roku Rafał Dietrich Członek Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o. złożył rezygnację z pełnionej funkcji w Spółce, jak również w Spółkach z Grupy Dekpol Deweloper Jednocześnie w tym samym dniu Rafałowi Dietrich została udzielona prokura łączna w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i w spółkach z Grupy Dekpol Deweloper.

#### Struktura kapitału zakładowego

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

## 3.2. INFORMACJE O SPÓŁCE DEKPOL DEWELOPER SP. Z O.O.

### 3.2.1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

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

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

#### **Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:**

- ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
- Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 0000758272
- Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 592-227-52-51 oraz numer REGON 381840584
- Kapitał zakładowy Spółki wynosi 135 005 000,00 zł.
- Czas trwania Spółki nie jest oznaczony
- **Przedmiot działalności Spółki wg KRS:**

<b>Nazwa</b>	<b>PKD</b>
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.10.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	PKD – 41.20.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD – 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD – 68.20.Z
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD – 68.32.Z
Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych	PKD – 43.3
Działalność firm centralnych (Head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD – 70.10.Z
Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	PKD – 70.22.Z



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

<b>Nazwa</b>	<b>PKD</b>
Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane	PKD – 43.9
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	PKD – 68.31.Z

### **Oddziały**

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

## **3.2.2. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER**

W przychodach w pierwszym półroczu 2022 roku Grupa Dekpol Deweloper rozpoznała 103 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 pierwszym półroczu 2021 roku było to 214 lokali, co wynikało z oddania do użytkowania 180 lokali mieszkalnych w ramach pierwszego etapu inwestycji Osiedle Pastelowe w Gdańsku. Przychody Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w okresie pierwszego półrocza 2022 roku wyniosły 67,8 mln zł, i są niższe niż przychody w analogicznym okresie 2021 roku o 28 proc. Grupa wypracowała 18,6 mln zł zysku operacyjnego, co przełożyło się na 15,8 mln zł zysku netto.

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszym półroczu br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 197 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 258 lokali.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 811 lokali. W I półroczu 2022 roku 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,



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap I - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 121, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa,
- Osiedle Kociewskie etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa.

Ponadto Spółka wskazuje, że w I półroczu 2022 roku wydana została ostateczna decyzja pozwolenia na użytkowanie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się ze 121 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Kociewskie etap I" w Rokitkach koło Tczewa, na dzień 30 czerwca 2022 r sprzedanych zostało 97% lokali.

Informacja o sprzedaży lokali w pierwszym półroczu 2022 roku została przekazana przez Spółkę Dekpol S.A. w raporcie bieżącym nr 34/2022 z dnia 4 lipca 2022 roku.

### 3.2.3. ISTOTNE DOKONANIA I NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

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

W dniu 10 stycznia 2022 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,22 ha we Wrocławiu. Cena zakupu nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.





Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

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

W dniu 12 stycznia 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska, pozwolenie na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe", wraz z podziemnymi halami garażowymi w Gdańsku przy ulicy Pastelowej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 6 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 270 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 103 mln zł netto. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania szacuje się, iż III etap inwestycji "Osiedle Pastelowe" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w IV kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

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

### **Zawarcie przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych, realizowanych w ramach inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku**

W dniu 30 marca 2022 roku Dekpol Inwestycje - Starogard Sp. z o.o. (Kupujący) zakończyła zawieranie z podmiotem zewnętrznym nienależącym do Grupy Kapitałowej Dewelopera (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 Kapitałowej Deweloper. Na podstawie umów przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia, pod warunkiem uprzedniego spełnienia się, lub zrzeczenia się spełnienia, standardowych warunków zawieszających, w terminie nie 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. m<sup>2</sup>, za sumaryczną cenę sprzedaży netto stanowiącą równowartość ok. 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021, płatne etapowo w okresie do połowy 2024 roku.

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





Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

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

W dniu 04 kwietnia 2022 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała, wydaną przez Starostę Gdańskiego, ostateczną decyzję pozwolenia na budowę budynku usługowego - Kapitanat w ramach projektu Sol Marina wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Wiślinka.

### **Zawarcie umowy kredytowej na finansowanie II etapu inwestycji „Osiedle Pastelowe” w Gdańsku**

W dniu 06 kwietnia 2022 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy na sfinansowanie budowy II etapu inwestycji „Osiedle Pastelowe” w Gdańsku. W ramach udzielonego limitu Spółka może uruchomić maksymalnie 39 mln PLN. Spłata kredytu będzie odbywała się z środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych. Ostateczny dzień spłaty został ustalony na 30 listopada 2023 roku.

### **Utworzenie spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim**

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

### **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. Raport kwartalny za I kwartał 2022 roku Grupy Kapitałowej Deweloper (dane w tys. zł) 44 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. Projekt będzie realizowany przez spółkę zależną, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

### 3.2.4. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W pierwszym półroczu 2022 roku działalność Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper przebiegała bez zakłóceń, pomimo istotnych zmian w otoczeniu rynkowym spowodowanych z jednej strony odbiciem gospodarki po pandemii Covid-19, a z drugiej strony agresją Rosji na Ukrainę. W dalszym ciągu znaczenie miał cykl podwyżek stóp procentowych. Efektem powyższego z jednej strony był negatywny wpływ na popyt, poprzez zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych.

W I półroczu 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 sprawozdanie finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej.

### 3.2.5. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

### 3.2.6. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W pierwszym półroczu 2022 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

## 3.3. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW

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

## 3.4. CZYNNIKI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ 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.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

### **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 I półroczu 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**

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą bezpośrednio wpływa na całą branżę nieruchomości. Skutki wojny na Ukrainie odczuwane są w całej Europie, w tym w Polsce. Niemniej, na obecnym etapie konfliktu trudno wskazywać trwałe, negatywne skutki działań wojennych mogących trwale naruszyć stabilność gospodarki europejskiej, polskiej, jak również polskiego sektora nieruchomości. Aktualnie wpływ kryzysu na Ukrainie na gospodarkę europejską przejawia się w postaci wysokich cen surowców oraz nośników energii czego konsekwencją jest wzrost wskaźników inflacji. Dodatkowym elementem jest odpływ pracowników budowlanych narodowości ukraińskiej, którzy zdecydowali się na powrót do ojczyzny. Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka. Branża nieruchomości już dzisiaj boryka się ze spadkiem dostępności materiałów budowlanych, co przekłada się na wzrosty cen. Ponadto można spodziewać się spadku popytu na mieszkania, zmian polityki kredytowej wobec projektów nieruchomościowych przez banki finansujące, wzrostu



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

kosztów pracy, niedoboru pracowników budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów. Z drugiej jednak strony nagły napływ uchodźców z Ukrainy może przyczynić się do wzrostu popytu, a przynajmniej utrzymania jego poziomu sprzed rozpoczęcia konfliktu. Już dzisiaj zauważalny jest wyraźny spadek ofert mieszkań na wynajem. W chwili obecnej, trudno jest wskazać jednoznaczny kierunek wpływu na branżę agresji Rosji na Ukrainę. Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność firmy, co pozwala na bieżąco reagować na zmiany rynkowe.

### **Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych**

W ramach prowadzonej działalności Grupa 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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

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.

## 4. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Z punktu widzenia przyszłości działania Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper głównymi czynnikami ryzyka związanymi z jego funkcjonowaniem są następujące ryzyka z otoczenia i funkcji Grupy Kapitałowej Dekpol:

### 4.1. RYZYKA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER

#### ***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 Dekpol Deweloper. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią jak i wzrostem stóp procentowych, banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrenie kryteriów oceny zdolności kredytowej. W szczególności zauważalną tendencją na rynku kredytów hipotecznych jest czasowe wykluczenie przy ocenie zdolności kredytowej przychodów z niektórych rodzajów działalności gospodarczej (branż), czy też znaczące ograniczenie przez banki dostępu albo wysokości kredytu w stosunku do osób zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych. Wspomnieć należy w tym zakresie również o wprowadzeniu przez wiele banków wymogu wniesienia wyższego niż dotychczas wkładu własnego (zmniejszeniu wskaźnika LTV), a także podwyższeniu marż i prowizji.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Dekpol Deweloper. Zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.



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

Większość inwestycji w prowadzonych w ramach działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Taka koncentracja powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym, w konsekwencji czego Grupa Dekpol Deweloper musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Grupy w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym, w regionie. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Dekpol Deweloper w przyszłości.

Dla zniwelowania tego ryzyka Grupa Dekpol Deweloper aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Grupy Dekpol Deweloper. Ponadto, spółki z Grupy Dekpol Deweloper posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław). Na realizację projektu we Wrocławiu, Spółka podpisała umowę przedwstępną, o której informowała w raporcie bieżącym nr 11/2021. Grupa Dekpol Deweloper koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, w tym inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

### **Ryzyko spadku cen mieszkań**

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





Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, będzie zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

### ***Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich***

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Zgodnie z przyjętą strategią, Dekpol Deweloper kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Neo Jasień (dawne Osiedle Zielone), Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie (dawne Nowe Rokitki), Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Spółki z Grupy Dekpol Deweloper muszą opłacić dany grunt zazwyczaj w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Zasadniczy wpływ na koszty związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w konsekwencji na wyniki finansowe Grupy 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 Dekpol Deweloper działając w branży deweloperskiej, dokonuje 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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

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 Dekpol Deweloper prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie były prowadzone w stosunku do spółek z Grupy żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.

## 4.2. RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM W JAKIM DZIAŁA GRUPA KAPITAŁOWA DEKPOL DEWELOPER

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

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i aparthoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym (podmiotem nienależącym do Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper). W 2019 roku Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), KNF oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju rozpoczęły kampanię informacyjną, w której ostrzegano przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w pokoje w aparthotelach i condohotelach. Jakkolwiek Emitent zgadza się z tezami 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. Nie sposób wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kolejne kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowały będą brakiem zainteresowania lokalami w condohotelach i aparthotelach przez klientów lub, w skutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieoptycznymi.

### ***Ryzyko stopy procentowej***

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





Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

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

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

Wyniki uzyskiwane przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jej działalność. Ze względu na to, że Grupa prowadzi działalność 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, wysoka inflacja, wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych mogą doprowadzić do spadku popytu na oferowane przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper lokale i tym samym spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Grupy.

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

Oдноśnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te 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 niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Grupę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji. Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

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

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper. Najważniejsze są dla niego zmiany dokonywane w następujących przepisach prawnych: - prawo budowlane, - prawo handlowe, - prawo podatkowe, - prawo pracy i ubezpieczeń społecznych, - prawo ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego. Wprowadzane zmiany prawne mogą potencjalnie rodzić ryzyko związane z problemami interpretacyjnymi, brakiem praktyki orzeczniczej, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez sądy lub organy administracji publicznej. Należy również pamiętać, że obecnie interpretacja przepisów dokonywana jest nie tylko przez polskie sądy oraz organy administracji



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

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

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

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

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

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

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

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper, ponieważ wobec nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań, w tym płatności odsetek, obligatariusze mają podstawy do egzekwowania ich wcześniejszego wykupu, co może znacząco uszczuplić aktywa bieżące Grupy. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper 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 działalności**

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

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

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

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

### **4.3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY KAPITAŁOWEJ WYŻSZEGO RZĘDU I JEJ OTOCZENIEM**

Zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol za pierwsze półrocze 2022 roku.

#### **Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie**

Zarząd Grupy Dekpol Deweloper uważnie obserwuje konflikt zbrojny oraz znaczący wzrost napięcia w relacjach z Rosją krajów Unii Europejskiej, USA oraz Ukrainy. Konflikt



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

ten może mieć znaczący wpływ na całą gospodarkę światową, w tym na działalność Grupy Kapitałowej i segmentu deweloperskiego w 2022 roku. Problemy z dostępnością surowców i materiałów, brak pracowników, deprecjacja waluty PLN wobec USD i EUR oraz rosnące ceny energii elektrycznej z pewnością wpłyną na inflację. To z kolei przełoży się może na spowolnienie zarówno podaży jak i popytu. Napływ uchodźców z Ukrainy znacznie obniżył także dostępność mieszkań na wynajem, co miało istotny znaczący na wzrost czynszów podnosząc stopę zwrotu z najmu mieszkań. Przedłużanie się konfliktu zbrojnego może się przyczynić do wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w Polsce. Rosnąca inflacja przekłada się na podwyżki stóp procentowych, co z kolei ogranicza zdolność kredytową konsumentów, co znajduje odzwierciedlenie w zmniejszonym wolumenie udzielanych kredytów hipotecznych. Należy wskazać, iż mimo zmniejszenia się liczby udzielanych kredytów Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper nie odnotowała istotnego wpływu na sprzedaż mieszkań i lokali dzięki zwiększonemu popytowi ze strony klientów gotówkowych. Niemniej Zarząd Grupy nie jest w stanie rzetelnie oszacować skali wpływu wojny w Ukrainie na wyniki przyszłych okresów.

#### **Ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19)**

Niniejsze ryzyko zostało opisane w punkcie 3.5 niniejszego sprawozdania.

## **5. PORĘCZENIA I GWARANCJE**

W I półroczu 2022 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały oraz nie otrzymały poręczeń dotyczących zobowiązań finansowych.

Poręczenia wewnątrzgrupowe udzielane są za wynagrodzeniem adekwatnym do rodzaju, terminu obowiązywania oraz wysokości poręczenia.

## **6. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

W I półroczu 2022 roku Spółka ani jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

## 7. POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

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

## 8. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

### **Zawarcie Transakcji Opcji CAP**

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

### **Zakup nieruchomości gruntowej w Gdańsku Sobieszewie**

W dniu 8 lipca 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Sobieszewo Development sp.k. zawarła warunkową umowę nabycia



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEWELOPER** w I półroczu 2022 roku

niezabudowanej działki gruntu o pow. 1496 m<sup>2</sup> zlokalizowanej w Gdańsku w dzielnicy Sobieszewo. Warunkiem zawieszającym umowy jest wykonanie przez Gminę Miasta Gdańska prawa pierwokupu. Cena zakupu nieruchomości gruntowej nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. Zawarcie umowy, a w konsekwencji w przyszłości nabycie gruntu ma na celu realizację w tej lokalizacji projektu deweloperskiego.

### **Wcześniejszy wykup obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o.**

W dniu 1 sierpnia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.

## **9. WSKAŹNIKI FINANSOWE**

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 czerwca 2022 roku: 0,27.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wynosi na dzień 30 czerwca 2022 roku: 0,02.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **DEKPOL DEVELOPER** w I półroczu 2022 roku

## 10. DANE KONTAKTOWE

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

### Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu