

Sprawozdanie Zarządu z Działalności

Grupy Kapitałowej Dekpol Developer



Sprawozdanie Zarządu z Działalności

Grupy Kapitałowej Dekpol Developer

za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r.

Pinczyn, 22 września 2023

Spis treści

1. Wybrane dane finansowe	4
2. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	5
3. Podstawowe informacje o Spółce do Rozszerzonego Skonsolidowanego Raportu za pierwsze półrocze 2023 roku Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	6
4. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol Deweloper	8
5. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	11
6. Przewidywany rozwój i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper i czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	15
7. Czynniki ryzyka i zagrożeń	16
8. Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	22
9. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	22
10. Informacje dotyczące zatrudnienia	22
11. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	23
12. Informacje dotyczące środowiska	23
13. Kluczowe wskaźniki efektywności	24
14. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej	24

1. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Depol Deweloper za I półrocze 2023 roku

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2023 - 30.06.2023	tys. PLN 01.01.2022 - 30.06.2022	tys. EUR 01.01.2023 - 30.06.2023	tys. EUR 01.01.2022 - 30.06.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	105 016	63 719	22 765	13 725
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 296	6 121	3 316	1 318
III. Zysk (strata) brutto	16 669	4 120	3 613	887
IV. Zysk (strata) netto	14 689	3 338	3 184	719
V. Zysk (strata) na jeden udział (w zł / EUR)	5,44	1,24	1,18	0,27
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-433	-27 701	-94	-5 967
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12	-14 425	-3	-3 107
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 315	17 857	-4 404	3 846
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-20 761	-24 269	-4 501	-5 227

Wyszczególnienie	tys. PLN 30.06.2023	tys. PLN 31.12.2022	tys. EUR 30.06.2023	tys. EUR 31.12.2022
X. Aktywa razem	688 772	626 504	154 770	133 586
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	453 608	395 932	101 928	84 422
XII. Zobowiązania długoterminowe	93 157	105 990	20 933	22 600
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	360 451	289 942	80 995	61 823
XIV. Kapitał własny	235 164	230 571	52 842	49 163
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	30 336	28 786
XVI. Liczba udziałów na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jeden udział (w zł / EUR)	87	85	20	18

Wybrane dane finansowe Spółki Depol Deweloper Sp. z o.o. za I półrocze 2023 roku

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2023 - 30.06.2023	tys. PLN 01.01.2022 - 30.06.2022	tys. EUR 01.01.2023 - 30.06.2023	tys. EUR 01.01.2022 - 30.06.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	10 497	9 425	2 276	2 030
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-73	-138	-16	-30
III. Zysk (strata) brutto	7 485	-1 449	1 623	-312
IV. Zysk (strata) netto	9 090	-1 204	1 971	-259
V. Zysk (strata) na jeden udział (w zł / EUR)	3,37	-0,45	0,73	-0,1
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-156	-10 344	-34	-2 228
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 176	-11 703	1 772	-2 521
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-21 053	23 486	-4 564	5 059
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-13 032	1 439	-2 825	310

Wyszczególnienie	tys. PLN 30.06.2023	tys. PLN 31.12.2022	tys. EUR 30.06.2023	tys. EUR 31.12.2022
X. Aktywa razem	328 283	333 245	73 766	71 056
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	153 151	157 106	34 414	33 499
XII. Zobowiązania długoterminowe	106 184	118 702	23 860	25 310
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	46 967	38 404	10 554	8 189
XIV. Kapitał własny	175 133	176 139	39 353	37 557
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	30 336	28 786
XVI. Liczba udziałów na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgową na jeden udział (w zł / EUR)	65	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 2023 roku (4,4503 PLN/EUR) oraz z dnia 31 grudnia 2022 roku (4,6899 PLN/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 2023 roku i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (odpowiednio: 4,6130 PLN/EUR i 4,6427 PLN/EUR).

2. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol Deweloper za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol Deweloper za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Depol Deweloper na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku oraz 30 czerwca 2022 roku, a także wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku.

W I półroczu 2023 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.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Depol Deweloper Sp. z o.o. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Depol Deweloper Sp. z o.o. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewi-

dzień przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol Deweloper Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 30 czerwca 2022 roku, a także wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku. W I półroczu 2023 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za I półrocze 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 55 ust. 2a ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (Załącznik nr 4 Informacje bieżące i okresowe przekazywane przez emitentów dłużnych instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu na Catalist).

Walutą funkcjonalną Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper oraz walutą prezentacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego jednostkowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest złoty polski (PLN).

3. Podstawowe informacje o Spółce do Rozszerzonego Skonsolidowanego Raportu za pierwsze półrocze 2023 roku Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

(dalej: Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Deweloper, Spółka)

Siedziba: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyna

Kapitał zakładowy: 135 005 000,00 zł

Nr rejestru: Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS 0000758272

Numer identyfikacji podatkowej NIP 592-227-52-51 oraz numer REGON 381840584

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. 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 Kapitałową Dekpol Deweloper jest Dekpol S.A. (dalej: Dekpol). Dekpol S.A. jest jedynym udziałowcem Spółki, który posiada dodatkowo udziały w innych spółkach, tworząc Grupę Kapitałową Dekpol (dalej: Grupa Dekpol). Akcje spółki Dekpol S.A. notowane są na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Przedmiot działalności Spółki

Nazwa	PKD
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD - 41.10.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD - 41.20.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD - 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD - 68.20.Z
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD - 68.32.Z
Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych	PKD - 43.3
Działalność firm centralnych (Head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD - 70.10.Z
Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	PKD - 70.22.Z
Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane	PKD - 43.9
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	PKD - 68.31.Z

Zarząd Spółki

Zarząd Depol 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 2023 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Depol Deweloper wchodzi:

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

W okresie I półrocza 2023 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

W Spółce nie została ustanowiona rada nadzorcza ani komisja rewizyjna.

Kapitał zakładowy Spółki

Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy spółki Depol Deweloper Sp. z o.o. wynosi 135.005.000,00 PLN.

Wszystkie udziały w spółce Depol Deweloper Sp. z o.o. znajdują się w posiadaniu spółki Depol S.A.

W okresie I półrocza 2023 roku nie miały miejsca zmiany w kapitale zakładowym Spółki.

W okresie I półrocza 2023 roku Spółka nie posiadała udziałów własnych ani nie podejmowała działań w celu nabycia udziałów własnych.

Oddziały

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

4. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol Deweloper

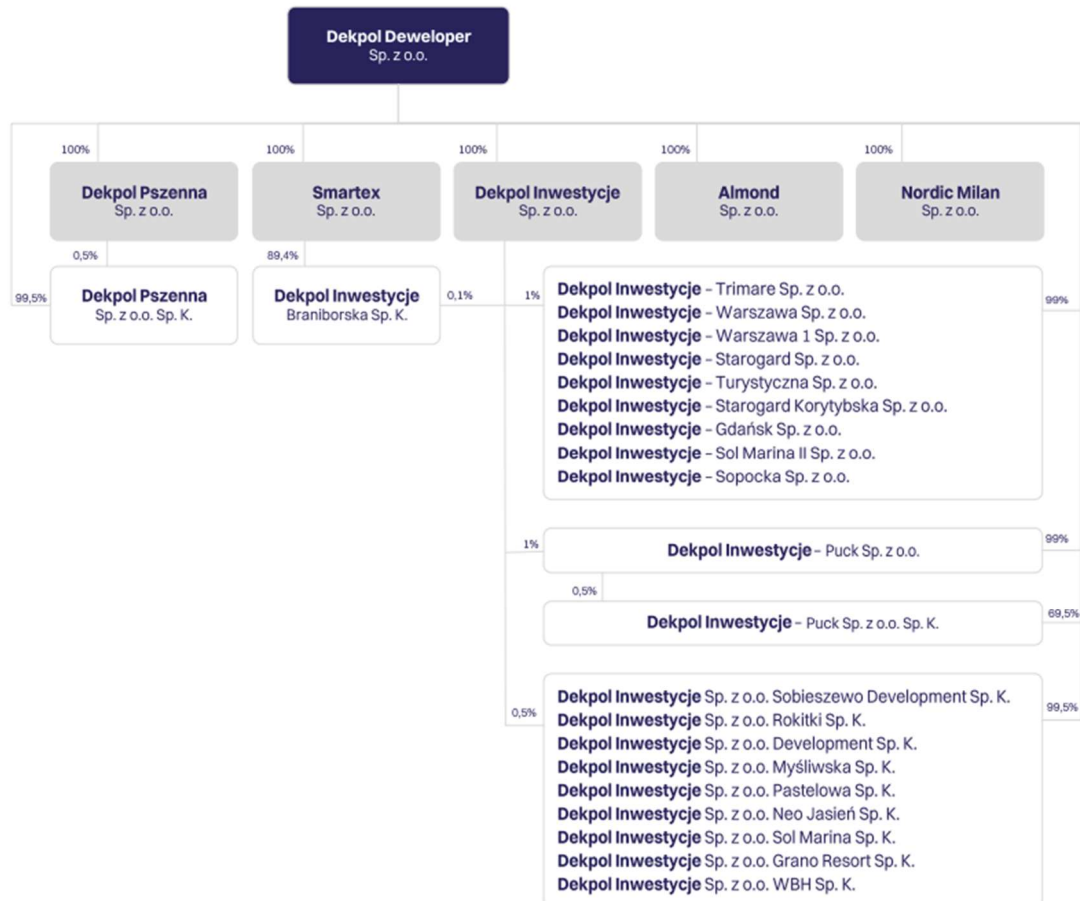
Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej koordynując zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową. W swojej ofercie Grupa posiada nieruchomości na osiedlach mieszkaniowych, osiedlach domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apart hoteli oraz powierzchni handlowo- usługowych.

Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

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

STRUKTURA ORGANIZACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER



Organizacja Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper. Jako holding koordynuje zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową. Działalność ta prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz zależne od niej spółki celowe - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowe.

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

1. Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - 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. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
3. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
4. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - 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. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej 58-68 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
6. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
7. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
8. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądyńskiego 21;
9. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
10. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
11. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
12. Nordic Milan Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
13. Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
14. Dekpol Inwestycje - Warszawa 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
15. Dekpol Inwestycje - Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
16. Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach inwestycji w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Dekpol; lokale docelowo zostaną wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol
17. Dekpol Inwestycje - Turystyczna Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
18. Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;

19. Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o. o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim
20. Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
21. Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślince (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku);
22. Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowa 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) - 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym wspólnikiem spółki wskazanej w pkt 12). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13) - 17) i 19) - 22), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

1. Smartex Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej 58-68 - 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. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 - 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. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 - komplementariusz spółek komandytowych posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 2)-11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 0,5% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)-17) i 19)-22) w zestawieniu powyżej;
4. Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 - komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18) w zestawieniu powyżej;
5. Almond Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol Deweloper

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. uczestniczy również w charakterze wspólnika następującego podmiotu, nie należącego do Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (spółka stowarzyszona):

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 5.050.złotych).

Informacja dotycząca konsolidacji i udziałów własnych

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółka stowarzyszona wyceniana jest metodą praw własności.

W okresie I półrocza 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper nie posiadały udziałów własnych ani nie podejmowały działań w celu nabycia udziałów własnych.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol DEWELOPER w I półroczu 2023 roku oraz po dniu bilansowym

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

5. Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Komentarz na temat aktualnej sytuacji finansowej oraz okoliczności istotnie wpływających na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I półroczu 2023 roku

W przychodach w pierwszym półroczu 2023 roku Grupa Dekpol Deweloper rozpoznała 181 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 2022 roku były to 103 lokale.

Przychody Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w okresie pierwszego półrocza 2023 roku wyniosły 105,0 mln zł i są wyższe niż przychody w analogicznym okresie 2022 roku o 65 procent. Grupa wypracowała 15,3 mln zł zysku operacyjnego, co przełożyło się na 14,7 mln zł zysku netto. Wartość aktywów Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na koniec I półrocza 2023 roku wyniosła około 688 722 tys. zł i była wyższa o 9% w porównaniu do I półrocza 2022 roku. Aktywa trwałe wyniosły 90 818 tys. zł i stanowiły ok. 13% aktywów ogółem. Znacznie większą wartość w strukturze aktywów mają aktywa obrotowe, które wyniosły 597 954 tys. zł i stanowiły 87% aktywów ogółem, a w porównaniu do I półrocza 2022 roku wzrosły o blisko 20%. Należności krótkoterminowe w Grupie na koniec I półrocza wyniosły 99 089 tys. zł i wzrosły o ponad 11% w stosunku do roku ubiegłego. Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniósł 235 164 tys. zł i stanowił 34% pasywów ogółem, natomiast 66% pasywów ogółem stanowiły zobowiązania Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper. Znaczną część zobowiązań ogółem stanowiły zobowiązania krótkoterminowe, które na koniec I półrocza wyniosły 360 451 tys. zł, natomiast zobowiązania długoterminowe wyniosły 93 157 tys. zł. Stan środków pieniężnych na koniec I półrocza 2023 roku w Grupie wyniósł 78 758 tys. zł i był o 7% mniejszy niż w I półroczu 2022 roku.

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszym półroczu br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 198 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 197 lokali.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 609 lokali. W I półroczu 2023 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,
- Sol Marina etap III - zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa.

Ponadto Spółka wskazuje, że w I półroczu 2023 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 86 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Kociewskie etap II" w Rokitykach koło Tczewa, na dzień 30 czerwca 2023 roku ok. 78% lokali zostało sprzedane,
- jednego budynku apartamentowego składającego się z 20 lokali wchodzących w skład inwestycji "Baltic Line" w Gdańsku, na dzień 30 czerwca 2023 roku 80% lokali zostało sprzedane,
- dziewięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się ze 189 lokali wchodzących w skład inwestycji "Trimare etap I" w Sztutowie, na dzień 30 czerwca 2023 roku ok 28% lokali zostało sprzedane.

Ponadto do dnia publikacji niniejszego sprawozdania uzyskano dodatkowo decyzję na użytkowanie piętnastu budynków apartamentowych wraz z infrastrukturą wchodzących w skład II etapu inwestycji Sol Marina, zlokalizowanych w Wiślince koło Wyspy Sobieszewskiej (zdarzenie po dniu bilansowym).

Najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I półroczu 2023 roku

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 13 stycznia 2023 roku Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański, wraz z dokumentacją projektową. Na mocy umowy

przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do lipca 2025 roku, przy czym strony dopuszczają nabycie częściowe nieruchomości przed ww. terminem. Sprzedający udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane oraz na przeniesienie na rzecz Kupującego posiadanych decyzji i pozwoleń. Cena netto zakupu nieruchomości wyniesie ok. 37% kapitałów własnych Dekpol Deweloper Sp. z o.o. na koniec roku 2022 roku. Postanowienia umowy przedwstępnej, w tym w zakresie prawa odstąpienia od umowy, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach. Nabywana nieruchomość sąsiaduje z posiadaną przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper nieruchomością gruntową, na której realizowana jest inwestycja deweloperska Sol Marina (etap I-III). Celem nabycia nieruchomości jest realizacja kolejnych etapów ww. inwestycji.

Realizacja inwestycji deweloperskiej PINO RESORT w Gdańsku

W dniu 27 czerwca 2023 roku Dekpol Inwestycje - Turystyczna Sp. z o.o. rozpoczęła realizację nowej inwestycji deweloperskiej PINO RESORT, obejmującej budowę zespołu zabudowy apartamentowej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja jest realizowana na nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 3 hektarów, która została nabyta w marcu 2023 roku od podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na podstawie przedwstępnej umowy nabycia. Cena zakupu nieruchomości nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy.

Inwestycja będzie realizowana łącznie w trzech etapach. W ramach poszczególnych etapów powstaną po dwa budynki, gdzie znajdować się będzie odpowiednio 61, 55 i 66 lokali o łącznej powierzchni użytkowej odpowiednio ok. 3 tys. mkw., 1,8 tys. mkw. i 2,7 tys. mkw. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji szacowana jest obecnie łącznie na równowartość blisko 81 % przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2022. I etap inwestycji zostanie zrealizowany przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na podstawie zawartej w dniu 27 czerwca 2023 roku umowy generalnego wykonawstwa. Realizacja etapu I zostanie zakończona w I kwartale 2025 roku. Etap II zostanie ukończony w I kwartale 2026 roku, natomiast termin ukończenia ostatniego etapu planowany jest obecnie na I kwartał 2027 roku.

Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na sprawozdanie finansowe

W I półroczu 2023 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe spółki Dekpol Deweloper i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją w Ukrainie przedstawione są na stronie 15 niniejszego sprawozdania.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

W pierwszym półroczu 2023 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Poręczenia i gwarancje

W I półroczu 2023 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały oraz nie otrzymały istotnych kwotowo poręczeń ani gwarancji. Nota ujawniona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Instrumenty finansowe

W działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- Ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Grupa posiada zobowiązania finansowe (w tym obligacje i pożyczki), których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę, w celu minimalizacji tego ryzyka Dekpol Deweloper lub Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper zawarły transakcje zabezpieczające wykorzystując instrumenty zabezpieczające stopę procentową (CAP).
- Ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper, a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych.
- Ryzyko płynności – spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

Zdarzenia po dniu bilansowym

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

W dniu 2 sierpnia 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę IV 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 5 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 350 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 150 mln zł netto. IV etap inwestycji "Osiedle Pastelowa" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w II kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom.

Wprowadzenie obligacji Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do obrotu na ASO Catalyst

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 10.000 obligacji na okaziciela serii B spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o., o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia.

W dniu 12 września 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę nr 953/2023, zgodnie z którą określił dzień 14 września 2023 roku jako pierwszy dzień notowania ww. obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu na Catalyst. Obligacje są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "DDW0824".

Zgodnie z komunikatem GPW data ostatniego notowania ww. obligacji, o terminie wykupu 1 sierpnia 2024 r., planowana jest na dzień 23 lipca 2024 r.

6. Przewidywany rozwój i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper i czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

W styczniu 2023 roku Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. przyjął cele sprzedażowe na 2023 rok. Planem Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper jest osiągnięcie w 2023 roku przychodów na poziomie około 308 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 480 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu, przy ul. Braniborskiej. Natomiast planowany cel na rok 2023 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 430 lokali.

Zastrzega się jednak, 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.

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 I półroczu 2023 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w części „Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2023 roku” niniejszego sprawozdania.

Wpływ na osiągane 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 Kapitałowej.

Wpływ wojny w Ukrainie na branżę deweloperską

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

7. Czynniki ryzyka i zagrożenia

Z punktu widzenia przyszłości działania Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper głównymi czynnikami ryzyka związanymi z działalnością, funkcjonowaniem i otoczeniem są następujące ryzyka:

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 zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej. W szczególności zauważalną tendencją na rynku kredytów hipotecznych jest czasowe wykluczenie przy ocenie zdolności kredytowej przychodów z niektórych rodzajów działalności gospodarczej (branż), czy też znaczące ograniczenie przez banki dostępu albo wysokości kredytu w stosunku do osób zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych. Wspomnieć należy w tym zakresie również o wprowadzeniu przez wiele banków wymogu wniesienia wyższego niż dotychczas wkładu własnego (zmniejszeniu wskaźnika LTV), a także podwyższeniu marż i prowizji.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Dekpol Deweloper.

Zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym

Większość inwestycji w prowadzonych w ramach działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Taka koncentracja powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym, w konsekwencji czego Grupa 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 Spółki i jego Grupy. Spółki z Grupy Dekpol Deweloper posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław). Grupa Dekpol Deweloper koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości.

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 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, Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie.), 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 Depol 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 nieuzgodnione indywidualnie z konsumentem klauzule, które kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Może to negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Wyjaśnić należy, iż Grupa Depol 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.

Ryzyka związane z otoczeniem w jakim działa Grupa Kapitałowa Depol Deweloper

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartoteli

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmioty z Grupy Kapitałowej Depol Deweloper oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i apartoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym (podmiotem nienależącym do Grupy Kapitałowej Depol 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 apartotelach 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 apartotelach przez klientów lub wskutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki uzyskiwane przez Grupę Kapitałową Depol 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 hipotecyjnych mogą doprowadzić do spadku popytu na oferowane przez Grupę Kapitałową Depol Deweloper lokale i tym samym spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Grupy.

Zgodnie z oczekiwaniami w krajowej gospodarce nastąpiło spowolnienie, o czym świadczy między innymi spadek dynamiki PKB (produkt krajowy brutto) o -0,3% w I kwartale 2023 roku oraz o 0,5% w II kwartale 2023 roku zgodnie ze wstępnymi szacunkami przedstawionymi przez Główny Urząd Statystyczny. (GUS). Ekonomiści wskazują jednak, że znaczną rolę w spadku PKB odegrał spadek konsumpcji prywatnej. Wskazują również, że w drugiej połowie roku 2023 można spodziewać się stopniowego i powolnego ożywienia krajowej gospodarki, chociaż przedstawione dane w I półroczu br. okazały się gorsze od pierwotnie zakładanych. Narodowy Bank Polski w komunikacie z dnia 8 marca 2023 roku podał szczegółowy marcowej projekcji PKB i inflacji w Polsce. Zgodnie z centralną ścieżką prognozy PKB wzrośnie w ujęciu realnym o 0,9% w 2023 roku, 2,1% w 2024 roku oraz 3,2% w 2025 roku. Obecna estymacja co do tempa wzrostu cen w roku 2023 wskazuje, że będzie się ono kształtowało na poziomie około 11,9%, a w kolejnych dwóch latach śródroczna inflacja CPI spodziewana jest na poziomie odpowiednio 5,7% i 3,5%. Prognoza NBP przygotowana została jednak przy założeniu niezmiennych stóp procentowych. We wrześniu 2023 roku Rada Polityka Pieniężnej zdecydowała o obniżeniu stóp procentowych o 0,75 p.p., czyli do poziomu 6,00 %_ zatem w okresie projekcji, zgodnie z szacunkami Banku Centralnego powróć inflacji w okolice celu inflacyjnego NBP (1,5%-3,5%) nastąpi dopiero za około 2 lata. W czerwcu 2023 roku zgodnie z oczekiwaniami ekonomistów nastąpił kolejny spadek inflacji, która wyniosła 11,1% r/r, natomiast spadek CPI w

analizowanym okresie wyniósł 11,5%. Czerwiec był zatem czwartym miesiącem spadku rocznej dynamiki wskaźnika CPI w Polsce (16,1% w marcu br., 14,7% w kwietniu br. 13% w maju br.).

Zgodnie z dostępnymi danymi makroekonomicznymi, stopa bezrobocia w Polsce spada i obecnie jest jedną z najniższych w Europie (zaraz po Czechach). W czerwcu 2023 roku wyniosła 5,0% i spadła w porównaniu do poprzedniego miesiąca o 0,1 p.p., natomiast względem roku poprzedniego o 0,2p.p. Z danych przedstawionych przez GUS wynika, że wzrosło przeciętne wynagrodzenie miesięczne, które w czerwcu 2023 roku wyniosło 7 335,2 zł, co oznacza wzrost o 2,1% względem maja 2023 roku oraz wzrost o 11,9% względem roku ubiegłego. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na Ukrainie

Wpływ wojny w Ukrainie na branżę deweloperską został przedstawiony na stronie 16 niniejszego sprawozdania.

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

Odnośnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Grupa prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Grupę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź 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 Dekpol Deweloper.

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper. Najważniejsze są dla niego zmiany dokonywane w następujących przepisach prawnych: - prawo budowlane, - prawo handlowe, - prawo podatkowe, - prawo pracy i ubezpieczeń społecznych, - prawo ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego. Wprowadzane zmiany prawne mogą potencjalnie rodzić ryzyko związane z problemami interpretacyjnymi, brakiem praktyki orzeczniczej, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez sądy lub organy administracji publicznej. Należy również pamiętać, że obecnie interpretacja przepisów dokonywana jest nie tylko przez polskie sądy oraz organy administracji publicznej, ale również przez sądy Wspólnoty Europejskiej. Zmiany te mogą być przyczyną problemów wynikających bezpośrednio z braku jednolitej wykładni prawa. Ponieważ znajomość orzecznictwa wspólnotowego nie jest w Polsce powszechna, a sądy polskie nie zawsze je stosują, może dojść do sytuacji, kiedy wyrok wydany w Polsce zostanie uchylony, jako niezgodny z prawem europejskim. Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, częste nowelizacje oraz występujące sprzeczności pomiędzy przepisami ustaw i aktów wykonawczych pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany przepisów mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Grupy. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp.

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

Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Grupy Dekpol Deweloper. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Dekpol Deweloper na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

W związku z rodzajem prowadzonej przez Grupę Kapitałową Depol 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 dodatkowo obostrzenia związane z występowaniem Grupy Depol 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 Depol 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 Depol Deweloper, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

Ryzyka związane ze wzrostem stóp procentowych i sytuacją finansową

Grupa Depol Deweloper finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe, obligacje i pożyczki). 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. Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych został przedstawiony szerzej w rozdziale 6 niniejszego sprawozdania.

Obecna sytuacja makroekonomiczna w obszarze omawianego ryzyka wskazuje na wiele wyzwań. Do sierpnia 2023 roku stopa referencyjna Banku Centralnego utrzymywała się na poziomie 6,75% i była niezmienna od września 2022 roku. Zgodnie z komunikatem NBP po wrześniowym posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej stopa referencyjna została obniżona o 0,75p.p. i wynosi 6,00%. Rada Polityki pieniężnej ocenia, że koniunktura w gospodarce światowej pozostaje osłabiona, a jednocześnie inflacja podwyższona, chociaż stopniowo się obniża. Zgodnie z opinią RPP „dane wskazują na mniejszą względem wcześniejszych oczekiwań presję popytową, co może przyczynić się do szybszego powrotu inflacji do przyjętego przez NBP celu inflacyjnego”.

Ryzyko inflacyjne

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

Z raportu NBP o inflacji z lipca 2023 roku wynika, że procesy cenotwórcze nadal znajdują się pod presją zmian podażowych, związanych ze skutkami agresji Rosji przeciw Ukrainie. Inflacja w gospodarce światowej obniżyła się, choć nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Wiele banków centralnych w ostatnich miesiącach podnosiło stopy procentowe, chociaż w mniejszej skali niż w poprzednich miesiącach, bądź pozostawiało stopy na niezmiennym poziomie. W Polsce stopy procentowe do sierpnia 2023 roku pozostawały na niezmiennym poziomie, natomiast we wrześniu 2023 roku RPP zdecydowała o obniżeniu ich do poziomu 6,00%. W Polsce w ostatnich miesiącach roczna dynamika cen towarów i usług konsumpcyjnych obniżyła się z 18,4% w lutym do 11,5% w czerwcu 2023 roku na podstawie danych z GUS. Wpłynął na to przede wszystkim spadek rocznej dynamiki cen energii oraz w mniejszym stopniu malejąca roczna dynamika cen żywności i napojów bezalkoholowych oraz spadku inflacji bazowej. Zgodnie ze stanowiskiem Banku Centralnego, obszarami niepewności, które będą rzutować na tempo wzrostu cen w gospodarce będą takie obszary jak: przyszły kształt polityki antyinflacyjnej banków centralnych i rządów w największych światowych gospodarkach, dalszy przebieg agresji zbrojnej Rosji na Ukrainę, działania antyinflacyjne rządu RP oraz transfery UE.

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

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

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.

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, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej podmiotów z Grupy 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.

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

W okresie I półrocza 2023 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.

9. Stawisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniejszych publikowanych prognoz wyników

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na 2023 rok.

10. Informacje dotyczące zatrudnienia

W Grupie Dekpol Deweloper duży nacisk kładzie się na zarządzanie zasobami ludzkimi, zarówno przez system ich wynagradzania jak i system szkoleń i ocen pracowniczych. Grupa stara się zapewnić środowisko przyjazne pracownikom tak aby utożsamiali się oni z organizacją. Oprócz systemu wynagrodzeń oferuje się pracownikom także dodatkowe świadczenia np. ubezpieczenia na życie, pakiety medyczne dla pracowników i ich rodzin, dofinansowanie aktywności sportowych czy kształcenia itp.

Grupa Dekpol Deweloper kładzie duży nacisk na poszerzanie wiedzy swoich pracowników stąd system szkoleń powiązany jest z systemem ocen pracowniczych. Pracownicy w ramach celów otrzymują do zgłębienia jakieś zagadnienie, z którego wnioski następnie prezentują na forum wszystkich pracowników.

Dodatkowo, celem większej integracji pracowników, Grupa Dekpol Deweloper stara się angażować swoich pracowników w inicjatywy społeczne, kulturalne czy charytatywne typu sadzenie lasu, sprzątanie świata czy Szlachetna Paczka.

Liczbę pracowników i współpracowników w Grupie Dekpol Deweloper na koniec czerwca br. oraz na koniec roku 2022, z podziałem na mężczyzn i kobiety przedstawiają poniższe tabele:

Liczba pracowników w podziale na płeć (dane na 30.06.2023 i 31.12.2022)

Wyszczególnienie	30.06.2023	31.12.2022
Kobiety	26	29
Mężczyźni	3	4
Razem	29	33

Liczba pracowników niebędących pracownikami (współpracownikami) w podziale na płeć (dane na 30.06.2023 i 31.12.2022):

Wyszczególnienie	30.06.2023	31.12.2022
Kobiety		12
Mężczyźni		26
Razem		38

11. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka obecnie nie prowadzi istotnych inwestycji w zakresie badań i rozwoju.

12. Informacje dotyczące środowiska

Grupa Dekpol Deweloper prowadzi swoją działalność respektując przepisy prawa w tym z zakresu ochrony środowiska. Większość inwestycji wymaga uzyskania decyzji środowiskowej która precyzyjnie określa wszelkie wymagania wobec inwestora celem minimalizacji ryzyka pogorszenia stanu środowiska na terenie realizowanych inwestycji. Przy nielicznych inwestycjach, które takiej decyzji nie wymagają, warunki wynikające z ochrony środowiska określone są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ponadto w przypadku inwestycji realizowanych na obszarach chronionych lub ważnych dla lokalnej bioróżnorodności oraz inwestycji realizowanych w bliskiej odległości od takich obszarów, realizowane są dodatkowe działania mające na celu ochronę środowiska np. raporty ekologiczne, raporty o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia, raporty z nadzoru botanicznego, analizy aerosanitarnie itp. Obok decyzji środowiskowych równie istotne i wymagane przepisami prawa są pozwolenia wodnoprawne.

Oprócz spełnienia licznych wymogów prawny Grupa Dekpol Deweloper każdorazowo przeprowadza wstępną ocenę projektu w celu identyfikacji potencjalnych wpływów środowiskowych i społecznych oraz określenia istotnych obszarów ryzyka. Grupa przeprowadza badania terenowe, aby zrozumieć specyfikę lokalnego środowiska i społeczności, przeprowadza konsultacje z mieszkańcami i zainteresowanymi stronami, analizuje wpływ projektu na środowisko naturalne i lokalną społeczność oraz zdrowie i bezpieczeństwo i podejmuje działania celem minimalizacji zidentyfikowanych ryzyk.

Wśród własnych, standardowych inicjatyw Grupy mających na celu realizację inwestycji przyjaznych środowisku wymienić można przykładowo:

- W części realizowanych inwestycji wdrażane są standardy certyfikacji LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) lub BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method);
- We wszystkich projektach uwzględniane są w miarę możliwości technologie energooszczędne takie jak inteligentne systemy zarządzania energią, energooszczędne oświetlenie LED, izolacje termiczne i wydajne systemy wentylacji;
- Stosowanie, tam, gdzie to możliwe, paneli fotowoltaicznych czy pomp ciepła;
- Uwzględnianie w realizowanych projektach stacji ładowania pojazdów elektrycznych;
- Stosowanie szaty roślinnej mającej na celu ograniczenie zużycia energii na chłodzenie w okresie letnim a także absorbującej częściowo emisje CO₂;
- Stosowane planowanie ekologiczne poprzez projektowanie w sposób, który minimalizuje zakłócenia ekosystemów naturalnych i ochronę istniejących terenów zielonych celem zachowania bioróżnorodności i ekosystemów;
- Edukację pracowników i interesariuszy, których włączamy w procesy zarządzania środowiskowego, prowadzimy szkolenia na temat zrównoważonych praktyk.

13. Kluczowe wskaźniki efektywności

Wskaźnik rentowności netto sprzedaży- oznaczający stosunek skonsolidowanego zysku netto do przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper: 13,99%.

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA - oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łącznie 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 2023 roku: 1,54

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych - oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wynosi na dzień 30 czerwca 2023 roku: 0,24.

Kluczowe wskaźniki efektywności aspektów niefinansowych zostały przedstawione w sprawozdaniu niefinansowym Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Raport opublikowany jest na stronie: www.dekpol.pl

14. 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.

Zakup nieruchomości gruntowej w Sopocie

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

Pozwolenie na budowę dla projektu zlokalizowanego w Starogardzie Gdańskim

W dniu 20 kwietnia 2023 roku Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. otrzymała, wydane przez Starostę Starogardzkiego, pozwolenie na budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Chabrowe” wraz z parkingiem naziemnym w Starogardzie Gdańskim przy ulicy Korytybskiej. W ramach ww. inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 130 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 6 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji inwestycji wynosi ok. 26% przychodów ze sprzedaży Grupy Dekpol Deweloper za rok 2022. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania szacuje się, iż inwestycja "Osiedle Chabrowe" zostanie zrealizowana i oddana do użytkowania w III kwartale 2027 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy o kredyt obrotowy z mBank S.A.

W dniu 25 lipca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą „Pastelowe - etap 2b” w Gdańsku przy ul. Pastelowej. Kredyt został udzielony w wysokości 30,4 mln zł, termin spłaty kredytu to 30 maja 2025 roku. Zabezpieczenie wierzycelności banku wynikających z umowy stanowi m.in. hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji Sol Marina

W sierpniu 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie gdańskim pozwolenia na użytkowanie piętnastu budynków apartamentowych wraz z infrastrukturą wchodzących w skład drugiego etapu inwestycji Sol Marina zlokalizowanych w Wiślince koło Wyspy Sobieszewskiej.

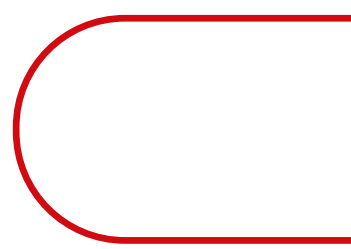
Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Milanówek

W sierpniu 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła umowę przedwstępną, na podstawie której, po spełnieniu określonych w umowie warunków zawieszających, nabeździe nieruchomość gruntową o powierzchni około 1,4 ha w miejscowości Milanówek. Cena zakupu nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. Zakup gruntu nastąpi z przeznaczeniem do banku ziemi Grupy.

Podpisy Członków Zarządu:

Sebastian Barandziak
Prezes Zarządu
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Sebastian Leszczyński
Wiceprezes Zarządu
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.



Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper

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

NIP: 592-22-75-251
REGON: 381840584
KRS: 0000758272

