



Sprawozdanie Zarządu z działalności

**Grupy Kapitałowej i Spółki  
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.**

z siedzibą w Pinczynie  
za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku

Pinczyn, 27 grudzień 2021 r.



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

Podstawowe informacje o Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	3
Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol Deweloper	4
Kontynuacja działalności	7
Wybrane dane finansowe	8
Rynki zbytu	9
Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Spółki w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 oraz po jego zakończeniu	9
Przewidywany rozwój jednostki	15
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	16
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa	16
Specyfikacja zobowiązań finansowych	16
Znaczące umowy kredytowe	17
Transakcje z podmiotami powiązanymi	18
Okoliczności i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	18
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	19
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	21
Udziały własne	22
Ocena zarządzania zasobami finansowymi	22
Instrumenty finansowe	23
Strategia i kierunki rozwoju	23
Realizacja strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w 2021 roku	25
Czynniki ryzyka i zagrożenia	26



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

## PODSTAWOWE INFORMACJE O DEKPOL DEVELOPER SP. Z O.O.

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

Jednostką dominującą wyższego szczebla sporządzającą skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmujące Spółkę i Grupę Dekpol Developer 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).

### **DEKPOL DEVELOPER 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.

Spółka nie posiada oddziałów.

#### **Podstawowy 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 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



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

<b>Nazwa</b>	<b>PKD</b>
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD – 68.32.Z
Wykonywanie robót budowlanych wykręcieniowych	PKD – 43.3
Działalność firm centralnych (Hea offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych	PKD – 70.10.Z
Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	PKD – 70.22.Z
Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane	PKD – 43.9
Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami	PKD – 68.31.Z

### **Skład Zarządu Spółki**

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

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

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

### **PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEVELOPER**

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Dekpol i jest spółką bezpośrednio zależną od Dekpol S.A. Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz zależne od niej spółki celowe – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowe.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2021 r. w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wchodziły poniższe spółki zależne:

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

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest komandytariuszem spółek: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.), Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. (spółki wskazane w punktach 1-3, 6 oraz 8-12 powyżej), posiadając w tych spółkach 99,5% udziałów w zyskach i stratach, a 0,5% udziału w zyskach i stratach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będąca komplementariuszem tych spółek.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach i stratach, natomiast Dekpol Pszena Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach i stratach.

Wspólnikami Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (pkt 14 powyżej) są:



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

- 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 Dekpol Deweloper w inny sposób osoba fizyczna (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 10,5%).

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym (wynoszącym 5.000 złotych) w Mineral Group Sp. z o.o. – podmiotu powołanego w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych.

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółka stowarzyszona wyceniana jest metodą praw własności.

W I półroczu 2021 roku nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

Po dniu bilansowym w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper weszły dodatkowo nowo zawiązane spółki zależne:

1. Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o.
2. Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o.
3. Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.
4. Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp.k.
5. Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o. o.
6. Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o.
7. Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów w spółkach wymienionych w pkt. 1-3 i 5-7. Pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Wspólnikami spółki Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp.k. pkt 4 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%),
- Olewnik Sp. z o.o. – podmiot niepowiązany w Grupą (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 30%).



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

Zasady sporządzenia raportu półrocznego Raport półroczny Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za okres 6 miesięcy, zakończony 30 czerwca 2021 roku zostało sporządzony zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF) oraz przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Raport przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper na dzień 30 czerwca 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne odpowiednio za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 roku i 30 czerwca 2020 roku.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Walutą funkcjonalną Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper i walutą prezentacji skonsolidowanego raportu półrocznego jest złoty polski (PLN).

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia skonsolidowanego raportu półrocznego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku przy zastosowaniu nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku i później.

Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2021 roku nie mają istotnego wpływu na skonsolidowany raport półroczny Grupy.

## KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdania finansowe Spółki i Grupy Dekpol Deweloper zostały sporządzone przy założeniu, że Spółka i Grupa będą kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości oraz że nie zamierzają ani nie muszą zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności. Strategia Grupy zakłada ustabilizowany dalszy rozwój działalności.



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	88 596	185 018	19 484	41 659
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 520	20 066	2 314	4 518
III. Zysk (strata) brutto	10 359	18 693	2 278	4 209
IV. Zysk (strata) netto	8 247	15 034	1 814	3 385
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,05	5,57	0,67	1,25
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 075)	41 330	(896)	9 306
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(304)	(24)	(67)	(5)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25 298	(32 009)	5 563	(7 207)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	20 919	9 297	4 600	2 093
	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
X. Aktywa razem	381 660	338 003	84 423	73 243
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	179 264	137 711	39 653	29 841
XII. Zobowiązania długoterminowe	63 004	28 830	13 936	6 247
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	116 260	108 881	25 717	23 594
XIV. Kapitał własny	202 396	200 293	44 770	43 402
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	29 863	29 255
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	75	74	17	16

Powyższe dane finansowe za okres 1 stycznia do 30 czerwca roku 2021 i analogiczny okres 2020 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2020 roku – 4,6148 złotych / EUR





Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

- 30 czerwca 2021 roku – 4,5208 złotych / EUR.
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
- od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku – 4,4413 złotych / EUR,
  - od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku – 4,5472 złotych / EUR.

## RYNKI ZBYTU

Grupa Dekpol Deweloper prowadzi działalność deweloperską obejmującą budowę, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartoteli oraz powierzchni handlowo – usługowych.

Sprzedaż Grupy Dekpol Deweloper w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku dotyczy tylko i wyłącznie rynku polskiego i w najbliższej przyszłości nie należy spodziewać się zmiany tej struktury.

### **Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Spółki w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 oraz po jego zakończeniu**

W związku z trwającą w dalszym ciągu pandemią koronawirusa COVID-19, Zarząd Spółki zwraca uwagę na fakt, że w 2021 roku występowały jeszcze ograniczenia w pracy urzędów administracji publicznej, które miały wpływ na szybkość wydawania decyzji administracyjnych, niezbędnych do rozpoczęcia nowych inwestycji, jak również zakończenia już prowadzonych. Miało to istotny wpływ na opóźnienie w uzyskaniu pozwoleń na budowę i pozwoleń na użytkowanie już zakończonych budynków.

Zarząd Spółki identyfikuje potencjalne ryzyka mogące pojawić się w związku z pandemią koronawirusa, a przejawiające się przede wszystkim wydłużaniem procedur administracyjnych, budowlanych, czy wreszcie sprzedażowych. W związku z powyższymi czynnikami Spółka podjęła poniższe działania, które mają zminimalizować potencjalne ryzyka działalności:

- biura sprzedaży przygotowane są na zmniejszenie fizycznej obecności personelu w biurach stacjonarnych,



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

- wprowadzono w większym zakresie niż dotychczas możliwość podpisywania umów rezerwacyjnych lokali przy pomocy elektronicznych kanałów komunikacji,
- budowy funkcjonują w dotychczasowym zakresie, wprowadzając dodatkowe środki ochrony pracowników,
- pracownicy biurowi mają możliwość wykonywania swojej pracy w sposób zdalny, ze swoich miejsc zamieszkania.

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

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

W dniu 9 marca 2021 r. podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (Sprzedający) zawarł z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której:

- Sprzedający zobowiązał się do realizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, stanowiącej wielopoziomowy budynek mieszkalny obejmujący ok. 350 lokali o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przeniesienia praw do nieruchomości wraz z zakończoną inwestycją (Umowa Przyrzeczona) za łączną cenę stanowiącą równowartość ok. 60% skonsolidowanych przychodów Grupy Dekpol Deweloper za rok 2020

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

Umowa Przedwstępna zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. opóźnień w realizacji inwestycji. Maksymalna łączna wysokość kar umownych została określona na poziomie kilku procent ceny. Każda ze stron ma prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej w przypadku istotnego naruszenia



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

zobowiązań przez drugą stronę. Jeżeli Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Sprzedający zwróci Kupującemu wszystkie kwoty zapłacone przez Kupującego na poczet ceny, przy czym zadatek zostanie zwrócony w podwójnej wysokości. W umowie przedwstępnej zawarto warunek formalny, który został spełniony w dniu 26 marca 2021r.

Umowa przedwstępna została zawarta w wyniku realizacji postanowień listu intencyjnego zawartego przez strony w październiku 2020 roku.

W dniu 11 października 2021 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. uzyskała pozwolenie na budowę ww. inwestycji. W dniu 5 listopada 2021 roku pozwolenie stało się prawomocne.

### **Emisja obligacji serii B**

W dniu 15 stycznia 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął Uchwałę o emisji obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15 mln zł. W dniu 1 lutego 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął Uchwałę w sprawie przydziału obligacji serii B. Zarząd postanowił przydzielić 10 000 obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1 000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 10 mln zł, zgodnie z listą przydziałową ustaloną przez dom maklerski pełniący funkcję oferującego. Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w sposób nie wymagający sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 1 000 zł każda. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 1 sierpnia 2024 r. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-1,25% wartości wykupowanych obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku m.in. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Zabezpieczeniem Obligacji jest poręczenie Dekpol S.A. do wysokości 150% wartości nominalnej obligacji oraz oświadczenie Dekpol S.A. o poddaniu się egzekucji z całego majątku co do zobowiązań zabezpieczonych poręczeniem. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów. Spółka będzie ubiegać się o wprowadzenie obligacji serii B do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

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

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

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

### **Emisja obligacji serii C**

W dniu 24 czerwca 2021 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwały w sprawie emisji i przydziału wybranym funduszom inwestycyjnym 15.650 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 15.650.000 zł (Obligacje). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w sposób nie wymagający sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej 975 zł każda, z oprocentowaniem stałym równym 7% w skali roku i terminem wykupu przypadającym w dniu 24 czerwca 2025 r. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Spółka zobowiązana jest do wcześniejszego wykupu w dniu 30 czerwca 2024 roku Obligacji o wartości należności głównej równej 5.650.000 zł. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-2% wartości wykupowanych Obligacji w zależności od terminu wykupu). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, m.in. w przypadku przekroczenia przez Spółkę lub podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol określonych wskaźników zadłużenia lub opóźnień w realizacji i sprzedaży określonych inwestycji deweloperskich. Zabezpieczeniem Obligacji są: poręczenie udzielone przez Dekpol S.A., cesje wierzytelności o zwrot pożyczek, o których mowa poniżej, ustanowione na



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

rzecz administratora zabezpieczeń oraz oświadczenia emitenta i poręczyciela o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy. Środki z emisji Obligacji mogą zostać przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w tym na udzielenie pożyczek spółkom Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. na sfinansowanie wkładów własnych inwestycji deweloperskich oraz refinansowanie nabycia gruntów w zakresie inwestycji odpowiednio Neo Jasień oraz Osiedle Pastelowe.

### **Zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A**

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

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

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

W dniu 23 lipca 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała, wydaną przez Starostę Gdańskiego, ostateczną decyzję pozwolenia na budowę zespołu zabudowy apartamentowej w ramach II i III etapu projektu Sol Marina wraz z niezbędną infrastrukturą oraz układem drogowym z parkingami w miejscowości Wiślinka. W ramach ww. etapów inwestycji Sol Marina planowana jest budowa 31 budynków apartamentowych, w których znajdować się będzie 267 apartamentów o łącznej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. mkw. oraz 293 miejsc parkingowych i 129 miejsc cumowniczych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapów inwestycji wynosić będzie ok. 80% przychodów Grupy Dekpol Deweloper za rok 2020. Realizacja II etapu oraz III etapu inwestycji zostanie zakończona odpowiednio w 2 kwartale 2023 roku oraz 2 kwartale 2024 roku.



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

Pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w 2 kwartale 2023 roku oraz w 2 kwartale 2024 roku.

### **Zakup nieruchomości gruntowej w Pucku**

W dniu 20 sierpnia 2021 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje – PUCK Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 1,3614 ha w miejscowości Puck. Cena zakupu nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. W dniu 11 października 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp.k. powołana do realizacji inwestycji w Pucku z udziałem osoby trzeciej. W dniu 12 października 2021 r. do wskazanej spółki przystąpił w charakterze komandytariusza podmiot spoza Grupy. Spółka Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. sprzedała do Spółki Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp.k. przedmiotową nieruchomość. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.

### **Realizacja inwestycji deweloperskiej TRIMARE w Sztutowie**

W dniu 30 sierpnia 2021r. (zdarzenie po dniu bilansowym) została zawarta pomiędzy Dekpol Inwestycje - TRIMARE Sp. z o.o. a Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. a umowa generalnego wykonawstwa, której przedmiotem jest realizacja przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na rzecz Dekpol Inwestycje - TRIMARE Sp. z o.o. nowej inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miejscowości Sztutowo.

Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach, w ramach których powstanie odpowiednio 9 i 8 budynków mieszkalnych, gdzie znajdować się będzie odpowiednio 189 i 128 lokali o łącznej powierzchni użytkowej odpowiednio ok. 6,2 tys. mkw. oraz 5,7 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji Inwestycji wynosić będzie łącznie ponad 40% przychodów Grupy Dekpol Deweloper za rok 2020. Realizacja poszczególnych etapów inwestycji zostanie zakończona odpowiednio w IV kwartale 2022 roku oraz II kwartale 2023 roku.

### **Otrzymanie pozwolenia na budowę II etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Kociewskie”**

W dniu 17 września 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. K. uzyskała, wydane przez Starostwo Powiatowe w Tczewie, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych „Osiedle Kociewskie” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki.

W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 3 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 129 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

270 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Dekpol Deweloper za 2020 rok. Planowane zakończenie realizacji II etapu inwestycji ma nastąpić w listopadzie 2022. Projekt będzie realizowany przez spółkę zależną, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych oraz zewnętrznych.

### **Zakup nieruchomości gruntowej w Starogardzie Gdańskim**

W dniu 1 października 2021 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,9806 ha w miejscowości Starogard Gdański. Cena zakupu nieruchomości nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.

## **PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI**

Strategia Grupy Dekpol Deweloper zakłada ustabilizowany dalszy rozwój działalności deweloperskiej, zarówno w segmencie budownictwa popularnego, jak i w segmencie premium czy też nieruchomościach inwestycyjnych. Grupa koncentruje się na realizacji wysokomarżowych projektów i systematycznej poprawie osiąganych wyników finansowych. W perspektywie kolejnych okresów Spółka zakłada umocnienie pozycji dewelopera na rynku lokalnym (Trójmiasto i okolice) w szczególności budowę kilku projektów na terenie Wyspy Sobieszewskiej oraz inwestycji na rynku wrocławskim i warszawskim.

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



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

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

W dniu 31 marca 2021 r. zarządy spółek Dekpol Deweloper sp. z o.o. oraz Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a. i Dekpol Royalties sp. z o.o. uzgodniły Plan Połączenia. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

## WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

W I półroczu 2021 r. Grupa ani Spółka nie prowadziły działalności w zakresie badań i rozwoju.

## AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy i Spółki należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna. Zarówno Grupa jak i Spółka są zdolne do terminowego wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i Zarząd Dekpol Deweloper nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości. Zarząd pozytywnie ocenia sytuację finansową i nie widzi dla niej zagrożeń, poza typowymi ryzykami działalności gospodarczej.

## SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	30.06.2021	31.12.2020
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	643	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	49 252	24 365
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>49 896</b>	<b>24 365</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	16	16
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>49 912</b>	<b>24 381</b>





Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

### Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.06.2021	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2023-08-30
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	15 650	15 650	PLN	stała	2025-06-24
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>	<b>47 150</b>	<b>47 150</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	-	-

\*od 19.06.2022r. zmiana na oprocentowanie stałe

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

\* wartość nominalna

### ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE

W dniu 19 marca 2020 r. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. (Kredytobiorca) zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy - o kredyt nieodnawialny w wysokości 59,2 mln zł (Kredyt 1) oraz o kredyt odnawialny w wysokości 4,8 mln zł (Kredyt 2). Oba kredyty zostały udzielone na okres do dnia 31 lipca 2022 roku. Uruchomienie kredytów nastąpiło po spełnieniu warunków formalno-prawnych.

W dniu 24 września 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) został podpisany komplet dokumentacji związanej ze zmianą ww. umów kredytowych. Zgodnie z zawartymi aneksami termin ostatecznej spłaty Kredytu 1 i Kredytu 2 został przedłużony do końca grudnia 2023 r. Jednocześnie limit Kredytu 1 został ustalony na kwotę 57,4 mln zł.

W dniu 16 grudnia 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. podpisała z Bankiem porozumienia w sprawie rozwiązania umowy o kredyt nieodnawialny w wysokości 57,4 mln zł oraz umowy o kredyt odnawialny w wysokości 4,8 mln zł, pod warunkiem uregulowania wszelkich należności wynikających z ww. umów. Rozwiązanie umów kredytowych miało związek z faktem osiągnięcia przez ww. spółkę zależną realizującą etap I projektu deweloperskiego „Sol Marina”



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

poziomu sprzedaży i wysokości wpłat pozwalających na rozwiązanie umów kredytowych zgodnie z ich zapisami.

Środki finansowe pochodzące z Kredytu 1 przeznaczone były na finansowanie/refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego pod nazwą "Sol Marina" w Wiślince koło Gdańska (Inwestycja), a środki z Kredytu 2 na finansowanie podatku VAT związanego z kosztami realizacji Inwestycji. Oprocentowanie obu kredytów jest równe stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę Banku. Zabezpieczenia wiarygodności Banku wynikające z umów stanowią m.in. hipoteka umowna do kwoty 95,9 mln zł na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której realizowana jest Inwestycja, zastaw na rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w Banku, przelew wiarygodności z umowy o generalne wykonawstwo zawartej z generalnym wykonawcą Inwestycji – Dekpol S.A., poręczenie udzielone przez Dekpol S.A., oświadczenie Kredytobiorcy, komandytariusza Kredytobiorcy i Dekpol S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc oraz umowa wsparcia zawarta z komandytariuszem Kredytobiorcy i Kredytobiorcą obejmująca m.in. zobowiązanie do pokrycia kosztów realizacji Inwestycji przewyższających zaakceptowany decyzją Banku budżet Inwestycji.

## TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania okoliczności i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na działalność lub wyniki Grupy i Spółki oraz na jednostkowe lub skonsolidowane sprawozdanie finansowe.



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	30.06.2021	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>82 245</b>	<b>81 029</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	664	404
Wartości niematerialne	0	0
Wartość firmy	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	78 604	78 555
Akcje i udziały	24	24
Należności	1 100	1 100
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 853	946
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>299 415</b>	<b>256 974</b>
Zapasy	191 584	186 415
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	43 311	26 893
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 678	1 744
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 842	41 923
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	31 339	19 016
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>381 660</b>	<b>338 003</b>

## SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	30.06.2021	31.12.2020
<b>Kapitał własny</b>	<b>202 396</b>	<b>200 293</b>



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

Kapitał podstawowy		135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		806	806
Pozostałe kapitały		35 460	40 675
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0
Kapitał rezerwowy		0	0
Zyski zatrzymane:		29 124	23 807
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		200 395	200 293
Udziały niedające kontroli		2 002	0
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>63 004</b>	<b>28 830</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13 075	4 434
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		2	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		49 252	24 365
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		643	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		32	30
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>116 260</b>	<b>108 881</b>
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		23 899	6 200
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		16	16
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		92 345	102 644
Przychody przyszłych okresów		0	20
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
<b>Pasywa razem</b>		<b>381 660</b>	<b>338 003</b>



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	<b>10 359</b>	<b>18 693</b>
Korekty:	<b>-123</b>	<b>1 223</b>
Amortyzacja	51	5
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-48	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	-126	1 217
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	<b>-16 424</b>	<b>17 756</b>
Zmiana stanu zapasów	-7 011	50 012
Zmiana stanu należności	-16 418	4 358
Zmiana stanu zobowiązań	-12 823	-54 992
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	19 829	18 360
Inne korekty	0	17
Zapłacony podatek dochodowy	<b>0</b>	<b>0</b>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	<b>-4 075</b>	<b>41 330</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-255	0
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-49	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-24



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Otrzymane odsetki	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-304	-24
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	25 650	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-14 500	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	14 990	3 466
Spłaty kredytów i pożyczek	0	-32 273
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0	0
Odsetki zapłacone	-842	-3 202
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	25 298	-32 009
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	20 919	9 297
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	20 919	9 297
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	41 923	37 259
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	62 842	46 556
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	31 339	4 036
*środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne na rachunkach powierniczych, które są uwalniane przez nadzorujące banki do dyspozycji Spółki w miarę postępu prac deweloperskich		

## UDZIAŁY WŁASNE

Spółki z Grupy Dekpol Deweloper w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. nie nabywały udziałów własnych.

## OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy i Spółki należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna. Spółki z Grupy są zdolne do wywiązywania się z



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

zaciągniętych zobowiązań i Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

Wskaźnik zadłużenia Grupy Kapitałowej Dekpol

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 30 czerwca 2021 roku: 2,38.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 czerwca 2021 roku: 0,65.

## INSTRUMENTY FINANSOWE

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku Dekpol Deweloper jak i spółki zależne posiadały zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. Spółki nie zawierają transakcji na instrumentach pochodnych. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Zarówno Dekpol Deweloper, jak również jej spółki zależne, zachowują płynność finansową i regulują na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol Deweloper pozytywnie ocenia płynność całej Grupy Dekpol Deweloper i nie widzi dla niej zagrożeń.

## STRATEGIA I KIERUNKI ROZWOJU

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

Strategia Grupy Dekpol Deweloper zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej zarówno w segmencie budownictwa popularnego, w segmencie premium oraz inwestycyjnym tj. budowie apartamentów na wynajem czy hoteli.



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

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

W kolejnych latach Grupa planuje pozyskiwanie atrakcyjnych gruntów pod budowę lokali mieszkalnych na terenie całego kraju. Ekspansja na inne rynki umożliwi Grupie dalszy, dynamiczny rozwój oraz zwiększy jej rozpoznawalność. Zarówno dostosowanie oferty do możliwości finansowych i oczekiwań Klientów, jak i zintensyfikowane działania marketingowe pozwolą na utrzymanie satysfakcjonującego poziomu sprzedaży. Bank ziemi, który jest w posiadaniu Grupy, umożliwi wprowadzanie do sprzedaży nowych inwestycji, aż do 2025 roku. W 2021 roku Grupa rozpoczęła budowę 10 nowych projektów. Grupa Dekpol Deweloper planuje w 2022 roku rozpocząć budowę kilku projektów o mieszanym charakterze (mieszkalny, apartamentowy, aparthotelowy) na terenie Wyspy Sobieszewskiej. Grupa chce również rozwijać współpracę z instytucjami finansowymi na rynku najmu instytucjonalnego (PRS, ang. Private Rented Sector). Realizowanie projektów deweloperskich dla klientów instytucjonalnych pozwoli zapewnić dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń deweloperskich w optymalny sposób. W 2021 roku Spółka podpisała pierwszą umowę na realizację projektu deweloperskiego we Wrocławiu właśnie w formule PRS. Większość inwestycji realizowana będzie jednak na terenie województwa pomorskiego, gdzie Dekpol Deweloper utrzymuje wiodącą pozycję na rynku.

Zgodnie z przyjętymi w styczniu 2021 roku celami sprzedażowymi na rok 2021, zamiarem Dekpol Deweloper jest osiągnięcie w 2021 roku przychodów na poziomie 210 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż 300 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Natomiast cel na rok 2021 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to obecnie 480 lokali, w porównaniu z celem wyznaczonym na początku roku na poziomie 350 lokali.

W powyższych planach Spółka uwzględniła aktualną sytuację związaną z możliwością wystąpienia negatywnych skutków pandemii COVID-19 i przyjęła scenariusz ostrożnościowy działania. Niezależnie od powyższego zastrzega się, iż żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

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





Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

## REALIZACJA STRATEGII SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEVELOPER W 2021 ROKU

Od stycznia 2019 roku segment deweloperski Grupy Kapitałowej Dekpol funkcjonuje w ramach nowo powołanej spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Rozporządzenie zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa pozwoliło na wyodrębnienie działalności deweloperskiej od pozostałych obszarów funkcjonowania Grupy, a w konsekwencji na ograniczenie ryzyka biznesowego i prawnego, przy jednoczesnym zwiększeniu niezależności organizacyjnej i finansowej Dekpol Deweloper w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszym półroczu 2021 r. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 258 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 53 lokali. Znaczący przyrost liczby sprzedawanych mieszkań jest między innymi efektem odbudowania oferty sprzedażowej po okresie, w którym z racji wysokiego tempa sprzedaży oraz w wyniku pandemii COVID-19, oferta była istotnie uszczuplona. Podczas letnich miesięcy roku 2020, w ofercie sprzedażowej było poniżej 150 lokali. Według stanu na dzień 30 czerwca 2021 r. w ofercie sprzedażowej pozostawało 565 lokali.

W I półroczu 2021 roku Grupa Dekpol Deweloper prowadziła sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Lazur Park – budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 36, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Villa Neptun – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 40, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku.
- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

- Osiedle Kociewskie etap I – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 121, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa.

W I półroczu 2021 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (180 lokali) wchodzących w skład inwestycji Osiedle Pastelowe etap I (sprzedaż w tej inwestycji na dzień 30 czerwca 2021 r. sięgała 98%) oraz budynków apartamentowych (222 lokali) wchodzących w skład inwestycji Sol Marina etap I (sprzedaż w tej inwestycji sięgała 44%). W rezultacie w przychodach w pierwszym półroczu br. rozpoznana została sprzedaż 214. Dla porównania w rekordowym dla działalności pod względem rozpoznanych przychodów I półroczu 2020 było to 437 lokali. Przychody Grupy w I półroczu br. wyniosły 88,6 mln PLN, co dzięki wysokiej 11% marży operacyjnej, przełożyło się na 10,5 mln PLN zysku operacyjnego.

Posiadany i stale rozbudowywany bank ziemi obejmujący grunty m.in w Gdańsku, Warszawie czy we Wrocławiu pozwoli na zwiększenie ilości oferowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich w kolejnych okresach.

## CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENIA

Wskazane poniżej czynniki ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymienienie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

### Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

Ryzykiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest rozprzestrzeniająca się w dalszym ciągu pandemia wirusa COVID-19. Emitent identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji. W branży deweloperskiej można wskazać na ryzyko czasowego zmniejszenia popytu na nieruchomości mieszkalne, czego konsekwencją może być mniejsza ilość umów zawieranych w związku ze sprzedażą tych nieruchomości, w tym umów rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie Emitenta nie powinno mieć wpływu na wyniki w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy.

W branży deweloperskiej Spółka dostrzega także ryzyko związane z czasowym zamykaniem hoteli w czasie pandemii, co może się przekładać na zmniejszony popyt na lokale w budowanych aparthotelach i condohotelach.



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

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

Emitent zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska i dynamikę zdarzeń, trudno jest na datę publikacji niniejszego sprawozdania przewidzieć dalszy rozwój sytuacji oraz oszacować wpływ potencjalnych skutków pandemii, jak też ocenić możliwe scenariusze zachowania głównych inwestorów, klientów, dostawców i podwykonawców. Emitent prowadzi działania dostosowujące funkcjonowanie do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Emitent podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez Emitenta projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie Zarząd Emitenta, będzie reagował na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

#### 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 Emitenta. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi.

W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią Covid-19 banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej. W szczególności zauważalną tendencją na rynku kredytów hipotecznych jest czasowe wykluczenie przy ocenie zdolności kredytowej przychodów z niektórych rodzajów działalności gospodarczej



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

(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 Emitenta. Zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Powyższe z kolei może wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

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

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

Dla zniwelowania tego ryzyka Emitent aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Emitenta. Dekpol Deweloper posiada grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław), na których zamierza zrealizować projekty hotelowe/mieszkaniowe.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### Ryzyko spadku cen mieszkań



Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów, na które Emitent nie ma wyłącznego wpływu. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta 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 Emitenta. Powyższe z kolei może wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Emitent 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 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 Developer kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Osiedle Zielone, Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie (dawniej Nowe Rokitki), Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Emitent zazwyczaj musi opłacić dany grunt w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

Zasadniczy wpływ na koszty związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w konsekwencji na wyniki finansowe Emitenta 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartoteli

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Emitent oferował i zamierza 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 Dekpol Developer ani Grupy Dekpol).

W trzecim kwartale 2019 roku UOKiK, KNF oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju rozpoczęły kampanię informacyjną „Oczarowani”, w której ostrzegano przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w pokoje w apartotelach i condohotelach. Jakkolwiek Emitent zgadza się z тезami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów Emitenta, a w konsekwencji może prowadzić do spadku zainteresowania tego rodzaju ofertą.

Emitent wskazuje, iż brał udział w badaniach rynku prowadzonych przez Prezesa UOKiK, w ramach których m. in. informował o stosowanych zasadach współpracy oraz przedstawił stosowane wzorce umowne. Przeciwko Emitentowi nie zostało wszczęte jakiegokolwiek postępowanie przez Prezesa UOKiK.



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

Nie sposób, jednakże 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 nieopłacalnymi.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

#### Ryzyko wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie obligatariusza

Spółka posiada wyemitowane obligacje objęte przez podmioty zewnętrzne. W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji zdarzeń uprawniających obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu obligacji. W takim wypadku, obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie wystąpiły przesłanki uzasadniające wystąpieniem przez Obligatariuszy z żądaniem wykupu Obligacji.

#### Ryzyko wzrostu kosztów wytworzenia



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

Związane jest ono z możliwym wzrostem kosztów personalnych, zmianami cen materiałów budowlanych w trakcie trwania procesu budowlanego, jak i czynnikami ekonomicznymi (inflacja), finansowymi (wzrost kosztów finansowania), prawno-politycznymi (zmiany w przepisach prawa, podatkowych czy polityce rządowej) mogącymi mieć wpływ na wzrost kosztów inwestycyjnych.

- opóźnienia w realizacji inwestycji – proces inwestycyjny jest procesem złożonym, wieloetapowym i trwa zazwyczaj kilka lat, wobec czego w trakcie jego trwania pojawić się może wiele zagrożeń, które skutkować mogą wydłużeniem się terminu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Takie opóźnienia związane są z koniecznością wypłaty odsetek, kar umownych lub/i odszkodowań związanych z ewentualną utratą korzyści przez Klientów. Konsekwencją tego może być niższa rentowność poszczególnych projektów, a co za tym idzie gorszy wynik finansowy Spółki.

- problemy z uzyskaniem finansowania zewnętrznego – przedsięwzięcia deweloperskie charakteryzują się wysoką kapitałochłonnością, konieczne jest więc zewnętrzne wsparcie finansowe. Jego wysokość uzależniona jest m.in. od czynników, na które Spółka nie ma wpływu np. warunków rynkowych. W trakcie ubiegania się o wsparcie zewnętrzne mogą pojawić się trudności ze spełnieniem wymogów stawianych przez instytucje finansowe lub warunki finansowania mogą okazać się niekorzystne dla firmy.

#### Ryzyko wzrostu stóp procentowych

Spółka jest stroną umów obligacji, kredytowych i leasingowych oraz pożyczek od podmiotów powiązanych, gdzie stopa odsetek obliczana jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych, w związku z czym Spółka jest narażona na ryzyko zmian stóp procentowych. Znaczny wzrost stóp procentowych może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju.

#### Ryzyko związane z infrastrukturą

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

#### Ryzyko konkurencji





Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

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

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

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

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

#### Ryzyko płynności

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Spółki. Stosowne dane o



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

terminach wymagalności aktywów finansowych i zobowiązań finansowych przedstawiono w sprawozdaniu finansowym.

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

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

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

#### Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER

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

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

budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma pozytywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

### **Czynniki ryzyka związane z działalnością grupy kapitałowej wyższego rzędu i jej otoczeniem**

#### Ryzyko związane z procesem budowlanym

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

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu (wzrostu kosztów zakupu materiałów, wzrost kosztów zatrudnienia),
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi.

Na datę publikacji niniejszego sprawozdania Grupa Dekpol realizuje około 30 projektów zewnętrznych w formule generalnego wykonawstwa. W części z nich, po podpisaniu aneksu do umowy, zmienił się termin zakończenia realizacji. Powyższe może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu, powodując wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji zwiększa prawdopodobieństwo obniżenia wyniku Grupy Dekpol oraz zakłócenia równowagi finansowej.

Powyższy czynnik ryzyka miał miejsce w przeszłości. Dekpol S.A. wskutek przesunięcia płatności w prowadzonych projektach musiał aktywnie zarządzać płynnością Grupy, ale nie spowodowało to braku wywiązywania się Dekpol S.A. z jego zobowiązań.

#### Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego, istotne znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na realizację budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Ich ograniczenie wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, czy to energii elektrycznej, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Natomiast w przypadku zwiększenia się ogólnego zakresu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie tego rodzaju sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy Dekpol oraz perspektywy jej rozwoju.

Strategia Dekpol S.A. w zakresie projektów generalnego wykonawstwa koncentruje się na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji, co do zasady, nie przekracza 8 miesięcy. Przy realizacji tego typu kontraktów ryzyko niekorzystnej zmiany cen materiałów i robocizny jest ograniczone. Dekpol S.A. prowadzi działania mające na celu minimalizację ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność działalności Grupy Dekpol.



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

### Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

Od kilku lat w portfelu zamówień Dekpol S.A. istotnie wzrósł udział projektów magazynowych (jako projekty magazynowe Dekpol S.A. kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Na koniec 2018 r. udział projektów magazynowych wyniósł ok. 71%. W następnym roku ich udział spadł do ok. 68%, na koniec 2020 r. wzrósł do ok. 80%, a na koniec 1 półrocza 2021 wynosił ok. 70%. Dekpol S.A. dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Dekpol S.A. może odnotować mniejszą ilość kontraktów, co może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Dekpol S.A..

Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Dekpol S.A. od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce, ponadto obecnie można zaobserwować dynamiczny rozwój rynku magazynowego na terenie Polski oraz wpisuje się dobrze w realizowaną strategię Grupy Dekpol w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji co do zasady nie przekracza 8 miesięcy).

### Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Grupa Dekpol w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od zamawiających (inwestorów) ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Grupę umowy z zamawiającym i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Grupy oraz narazić ją na utratę renomy rzetelnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Grupy Dekpol.

Grupa Dekpol stara się ograniczać to ryzyko poprzez zwiększanie zasobów wykonawczych, odpowiedni dobór podwykonawców oraz podjęcie działań służących budowaniu bazy rzetelnych, sprawdzonych i regularnie współpracujących podwykonawców, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Dodatkowo, Grupa Dekpol konstruując umowy z podwykonawcami określa warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty, mitygując to ryzyko na podwykonawcę czy dostawcę.



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może także skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Grupy Dekpol.

Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku, gdy Grupa Dekpol korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko kontraktowe przewidziane w niektórych z umów. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 647<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą (wykonawcy) oraz inwestora za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Grupa Dekpol mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od zamawiających.. W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy Poręczyciela mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie

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

W zawartych przez podmioty z Grupy 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 Dekpol Deweloper 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 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 Dekpol Deweloper mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

przez Grupę Dekpol Deweloper. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy .

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

#### Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz postanowienia gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest ograniczane. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiąże się (lub wywiąże się nieterminowo) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Dekpol S.A..

Dekpol S.A. stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Dekpol S.A. na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące możliwości żądania gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

#### Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterekami

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka dla Dekpol S.A.. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi podwykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Dekpol S.A. nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycjach. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Dekpol S.A. oraz na jego wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Ponadto przeciągające się w czasie usuwanie wad i usterek może doprowadzić to niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Dekpol S.A., ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub płatności kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość inwestycji. W związku z powyższym Dekpol S.A. stosuje różne sposoby zabezpieczenia



Sprawozdanie Zarządu za okres 01.01-30.06. 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER

się przed tego typu ryzykiem. Przede wszystkim przy realizacji inwestycji stosowane są wypracowane procedury minimalizujące opóźnienia. Zawierane są umowy ze stałymi i sprawdzonymi dostawcami oraz podwykonawcami, którzy zapewniają Dekpol S.A. wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczone płatności. Jednocześnie podwykonawcy i dostawcy, zgodnie z warunkami zawartych z nimi umów przez Dekpol S.A., posiadają odpowiednie zobowiązania gwarancyjne i serwisowe. Ważne są tu również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności Dekpol S.A. takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

#### Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

Realizacja umów przez podmioty z Grupy Dekpol oparta jest na uprzednim ich kosztorysowaniu. Istnieje ryzyko pominięcia przy tych czynnościach niektórych robót, ich niepełnego lub niewłaściwego rozpoznania, a wobec ryczałtowego charakteru wynagrodzeń za roboty – konieczności poniesienia ich kosztów przez same podmioty z Grupy Dekpol, zaś w rezultacie - poniesienia straty na realizacji inwestycji. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Dekpol.

Wyjaśnić przy tym należy, że Grupa Dekpol dokłada należytej staranności w przygotowywaniu ofert oraz zatrudnia wykwalifikowanych i doświadczonych kosztorysantów, zaś w trakcie realizacji inwestycji weryfikuje koszty ponoszone w stosunku zakładanych.

#### **Oświadczenie Zarządu Spółki**

Wedle najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o., półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Dekpol Deweloper oraz jej wynik finansowy. Półroczne sprawozdanie z działalności zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Dekpol Deweloper, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Sebastian Barandziak  
Prezes Zarządu

Sebastian Leszczyński  
Wiceprezes Zarządu

Rafał Dietrich  
Członek Zarządu

Pinczyn, 27.12.2021 roku