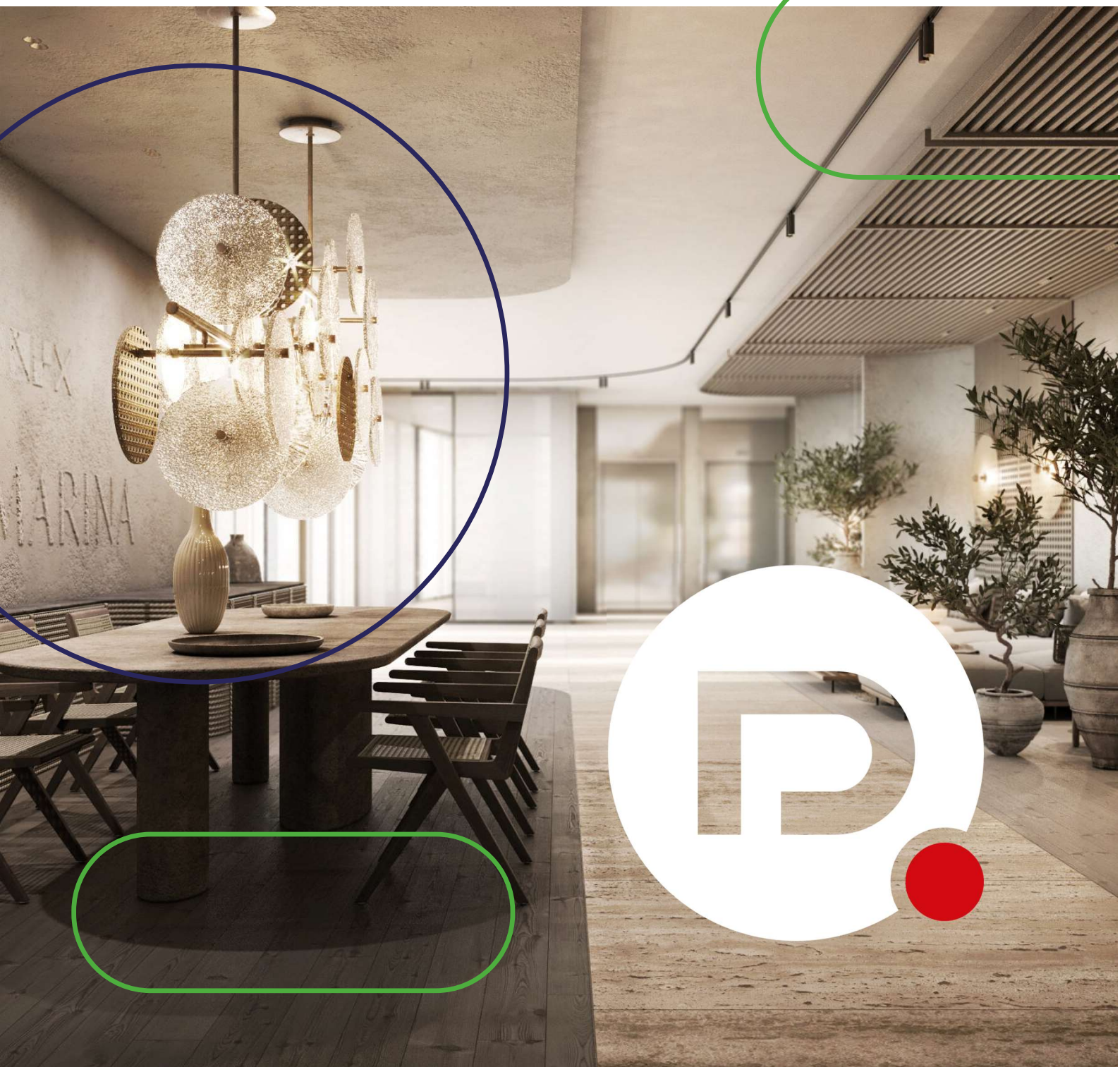


Sprawozdanie Zarządu z działalności

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Developer



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Developer

za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

Spis treści

Wybrane dane finansowe	4
1. Podstawowe informacje o Dekpol Deweloper	7
Działalność Dekpol Deweloper sp. z o.o.	7
Oddziały	8
Skład Zarządu	8
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol Deweloper	9
Struktura Grupy Kapitałowej	9
Jednostki podlegające konsolidacji	12
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	12
Kontynuacja działalności	13
3. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	14
Rynki zbytu	15
Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2023 roku	18
Pożyczki i kredyty oraz obligacje	20
Umowy Kredytowe	22
Instrumenty finansowe	23
Transakcje z podmiotami powiązаныmi	23
4. Wyniki ekonomiczno - finansowe Spółki Dekpol Deweloper	25
Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego	25
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Dekpol Deweloper	25
Prognozy wyników finansowych	29
Polityka dywidendowa	30
Udziały własne	30
Emisje papierów wartościowych	30
Ocena zarządzania zasobami finansowymi	30
5. Wyniki ekonomiczno- finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	31
Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	31
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	31
6. Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	37
Strategia i kierunki rozwoju	37
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	37
Realizacja strategii spółki i grupy kapitałowej Dekpol Deweloper w 2022 roku	37
Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym	38
Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju spółki i Grupy Kapitałowej	38
Wpływ wojny w Ukrainie na branżę deweloperską	39
Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych	40
7. Czynniki ryzyka i zagrożeń	41
Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej	41
Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper	42
Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej wyższego rzędu i jej otoczeniem	45
8. Inne informacje	46
Przeciętne zatrudnienie	46

List Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

Jest nam niezmiernie miło zaprezentować Państwu Raport Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper z Grupy Dekpol za rok 2023. Sytuacja na rynku nieruchomości w ostatnich kwartałach jest niezwykle dynamiczna. Obserwujemy szereg czynników, które wpływają na popyt na mieszkania zarówno negatywnie, jak i pozytywnie oraz dodatkowo ulegają zmianom w czasie. Mamy tu na myśli m.in. ograniczenie zdolności kredytowej i siły nabywczej w wyniku wysokiej inflacji i stóp procentowych z jednej strony – z drugiej zaś programy wspierające nabywców, jak „Bezpieczny kredyt 2%” czy wyraźnie widoczną chęć ochrony oraz pomnażania kapitału przez część klientów poprzez inwestowanie w nieruchomości.

W tak zmiennym otoczeniu niezwykle ważne jest, by posiadać szeroką ofertę i móc ją w miarę elastycznie dostosowywać do trendów panujących na rynku. Strategia Dekpol Deweloper w tym zakresie sprawdziła się doskonale. W efekcie możemy pochwalić się bardzo dobrymi danymi dot. sprzedaży i przekazania lokali za rok 2023. W omawianym okresie sprzedaliśmy na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych 472 lokale, wobec 341 lokali w roku 2022. W wyniku finansowym 2023 rozpoznanych zostanie 478 lokali o wartości ok 320 mln PLN (w porównaniu do 380 lokali w 2022).

Rozszerzenie naszej oferty o nowe projekty, w połączeniu z poprawą ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości, przyczyniło się do dynamicznego wzrostu naszych wyników sprzedażowych szczególnie w drugiej połowie ubiegłego roku. W efekcie zbliżyliśmy się do rekordowego poziomu kontraktacji z 2021 roku i nie tylko osiągnęliśmy, ale przekroczyliśmy nasze cele operacyjne na rok 2023, obejmujące sprzedaż 430 lokali i rozpoznanie przychodów na poziomie 308 mln PLN. Bardzo dobre rezultaty zawdzięczamy m.in. dzięki przekazaniu do użytkowania takich projektów, jak prestiżowe inwestycje nadmorskie: Baltic Line i Trimare etap I oraz Hotelu Grano Marina i budynków apartamentowych Sol Marina II.

Jak wcześniej wskazywaliśmy, nasze inwestycje zarówno w segmencie premium, jak i popularnym, cieszą się dobrą sprzedażą. Strategiczna decyzja o utrzymaniu bogatej i zdywersyfikowanej oferty przynosi pożądane efekty. Odpowiadamy na potrzeby zarówno Klientów, inwestujących posiadane środki w wakacyjne nieruchomości usługowe jak i tych korzystających z kredytu i kupujących swoje pierwsze mieszkanie. Stale uzupełniamy naszą ofertę o kolejne atrakcyjne projekty z różnych segmentów rynku. Na koniec grudnia ubiegłego roku mieliśmy dostępne do sprzedaży 740 lokali. Do naszej oferty dołączyła między innymi nowa inwestycja Granaria w Gdańsku na Wyspie Spichrzów, która spotkała się z dużym zainteresowaniem klientów w tej wyjątkowej lokalizacji, gdzie wcześniej z sukcesem zrealizowaliśmy sprzedaż apartamentów Grano. Natomiast Pino Resort, inwestycja typowo plażowa z otwartym basenem, wzbogaciła naszą ofertę na Wyspie Sobieszewskiej, również ciesząc się dużym zainteresowaniem klientów.

Planując rozwój Dekpol Deweloper w perspektywie średnio- i długoterminowej nieustająco analizujemy rynek pod kątem dalszej rozbudowy naszego banku ziemi. Interesują nas zarówno nieruchomości w centrach dużych miast, jak również działki na przedmieściach, by w dalszym ciągu móc oferować Klientom szeroki wachlarz różnorodnych projektów.

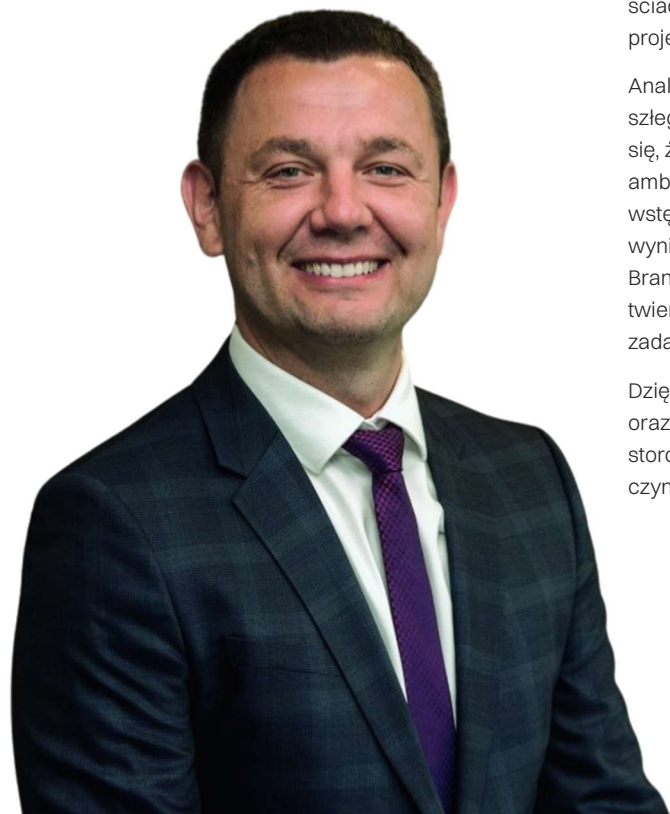
Analizując dane makroekonomiczne, popyt oraz pierwsze informacje na temat przyszłego programu wsparcia, który zastąpi obecny „bezpieczny kredyt 2%”, spodziewamy się, że rok 2024 również będzie bardzo obiecujący. Dlatego też stawiamy sobie kolejne ambitne cele: sprzedaż na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych 650 lokali oraz osiągnięcie przychodów na poziomie około 400 mln PLN w wyniku przekazania około 500 lokali, a także przychodów z realizacji inwestycji przy ul. Braniborskiej we Wrocławiu. Opublikowane wstępne dane operacyjne za 1Q 2024 potwierdzają nasze pozytywne odczucia odnośnie do możliwości realizacji postawionych zadań.

Dziękuję całemu Zespołowi Dekpol Deweloper za nieustanny wkład w rozwój firmy oraz Zespołom GK Dekpol za wsparcie w realizacji naszych wspólnych celów. Inwestorom dziękuję natomiast za to, że uczestnicząc w emisjach obligacji wydatnie przyczyniają się do przekuwania naszych ambicji biznesowych w realne wyniki.

Sebastian Barandziak

Prezes Zarządu

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper



Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe skonsolidowane

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	321 973	188 051	71 101	40 111
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	48 987	27 625	10 818	5 892
III. Zysk (strata) brutto	50 695	27 096	11 195	5 779
IV. Zysk (strata) netto	40 077	19 945	8 850	4 254
V. Zysk (strata) na jeden udział (w zł / EUR)	14,84	7,39	3,28	1,58
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 706	11 066	3 027	2 360
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-119	-12 788	-26	-2 728
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 385	-6 464	-4 502	-1 379
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-6 652	-8 855	-1 469	-1 889
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
X. Aktywa razem	668 933	634 381	153 848	135 265
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	408 351	403 810	93 917	86 102
XII. Zobowiązania długoterminowe	129 698	113 865	29 829	24 279
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	278 653	289 945	64 088	61 823
XIV. Kapitał własny	260 582	230 571	59 931	49 163
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	31 050	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)	97	85	22	18

Wybrane dane finansowe jednostkowe

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	24 637	24 115	5 441	5 144
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	363	-37	80	-8
III. Zysk (strata) brutto	7 881	4 350	1 740	928
IV. Zysk (strata) netto	8 227	4 176	1 817	891
V. Zysk (strata) na jeden udział (w PLN / EUR)	3,05	1,55	0,67	0,33
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 979	7 358	-1 320	1 569
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17 522	-698	3869	-149
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-28 978	14 790	-6 399	3 155
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-17 289	20 781	-3 818	4 433
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
X. Aktywa razem	329 405	333 245	75 760	71 056
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	155 105	157 106	35 673	33 499
XII. Zobowiązania długoterminowe	84 530	118 702	19 441	25 310
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	70 575	38 404	1 6232	8 189
XIV. Kapitał własny	174 300	176 139	40 087	37 557
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	31 050	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 PLN / EUR)	65	65	15	14

Powyższe dane finansowe za rok 2023 i analogiczny okres 2022 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień:
 - 31 grudnia 2023 roku – 4,3480 PLN / EUR
 - 31 grudnia 2022 roku – 4,6899 PLN / 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 31 grudnia 2023 roku – 4,5284 PLN / EUR
 - od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku – 4,6883 PLN / EUR

1. Podstawowe informacje o Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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

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

Firma: Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;

Adres siedziby: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn.

Sąd Rejestrowy: 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.

Działalność Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Działalność operacyjna Spółki Dekpol Deweloper koncentruje się na koordynacji działalności deweloperskiej wykonywanej przez celowe spółki zależne od Dekpol Deweloper - budowie, wykończeniu i sprzedaży osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartoteli oraz powierzchni handlowo - usługowych.

Przedmiot działalności Spółki wg KRS:

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 wykręcieniowych	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

Oddziały

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

Skład Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2023 oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki funkcjonuje w następującym składzie:

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

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol Deweloper

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. 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.

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

Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER



*Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

*Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. - spółka została zakupiona przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w dniu 8 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

*Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 (zdarzenie po dniu bilansowym).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wchodziły poniższe spółki zależne - spółki specjalnego przeznaczenia:

1. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 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. Gajowej 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. Gajowej 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. Gajowej 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. Gajowej 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. Gajowej 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. Gajowej 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. Gajowej 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. Gajowej 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
11. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 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. Gajowej 31 - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
13. Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 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. Gajowej 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. Gajowej 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. Gajowej 31 - spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach inwestycji w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Dekpol; lokale docelowo będą wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol;
17. Dekpol Inwestycje - Turystyczna Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 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. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
19. Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o. o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 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. Gajowej 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. Gajowej 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślince;
22. Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
23. Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
24. Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego po dniu bilansowym w dniu 26 marca 2024 roku- zdarzenie po dniu bilansowym);
25. Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Katowicach (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 – zdarzenie po dniu bilansowym).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) – 11) powyżej i posiada w nich 99,5% udziałów (pozostałe 0,5% posiada spółka zależna od Dekpol Deweloper- Dekpol Inwestycje sp z o.o.). Dekpol Deweloper jest również jedynym wspólnikiem spółki wskazanej w pkt 12) i posiada w niej 100% udziałów. Udziały w zyskach zostały opisane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Dekpol Deweloper.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13) – 17) i 19) – 25), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Udział w kapitale zakładowym powyższych spółek jest równy udziałowi w ogólnej liczbie głosów.

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 w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów 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 Pszenna Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej przy ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;
3. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt (2- 11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach (w przypadku spółek komandytowych – udziału w zyskach i stratach) wskazanych w pkt 13) – 17) i 19) – 25) 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).
6. Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31 – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 9 stycznia 2024 roku – zdarzenie po dniu bilansowym, w dniu 8 kwietnia 2024 roku udziały w spółce zostały nabyte przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A.).

Jednostki podlegające konsolidacji

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Dekpol Deweloper podlegają konsolidacji metodą pełną.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

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.

W dniu 13 października 2023 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Mineral Group Sp. z o.o. (tj. 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki wynoszącym 5.050 zł). Podmiot ten powołany został w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Wartość transakcji zbycia udziałów nie była istotna z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol.

W dniu 21 listopada 2023 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie.

W dniu 9 stycznia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski. 100% udziałów w spółce posiadała Dekpol S.A. W dniu 8 kwietnia 2024 roku Dekpol S.A. sprzedała wszystkie posiadane udziały w Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. na rzecz spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 26 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Depol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa, powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Depol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach.

Kontynuacja działalności

Sprawozdania finansowe Spółki i Grupy Depol 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.

3. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper koncentruje się głównie na budowie, wykończeniu i sprzedaży osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartamentów oraz powierzchni handlowo - usługowych.

W 2023 roku Grupa Dekpol Deweloper realizowała projekty deweloperskie o profilu mieszkaniowym i usługowym na terenie Aglomeracji Trójmiejskiej, Rokitek k. Tczewa, Sztutowa oraz Wrocławia. Realizowane inwestycje obejmowały zarówno budowę osiedli mieszkaniowych, luksusowych apartamentowców, jak również condohotelu. Udział w sprzedaży lokali o wyższym prestiżu i standardzie adresowanych do bardziej wymagających klientów wynosił 58,9% (w stosunku do ilości sprzedanych lokali udział ten wynosi 38%).

W wyniku finansowym 2023 roku Grupa Dekpol Deweloper rozpoznała w przychodach 478 lokali oraz częściowy przychód z inwestycji we Wrocławiu (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) na podstawie umowy z podmiotem instytucjonalnym. Jednocześnie, w roku poprzednim w przychodach Grupy rozpoznanych zostało 380 lokali. W rezultacie przychody Grupy w 2023 roku wyniosły ponad 321 mln zł, co przełożyło się na 48,99 mln zł zysku operacyjnego, wobec 27,63 mln zł rok wcześniej. Na rozpoznane w 2023 roku przychody wpływ miały głównie oddane do użytkowania realizacje takie jak: II etap prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina oraz część condohotelowa tego projektu realizowana pod nazwą Grano Hotel Sol Marina, inwestycje o podwyższonym standardzie Baltic Porto i Baltic Line oraz popularne osiedla mieszkaniowe Osiedle Kociewskie etap II, Osiedle Pastelowe etap IIa i Neo Jasień etap I. Z kolei kontraktacja w roku 2023 (w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych) wyniosła 472 lokali w porównaniu do 341 lokali w roku 2022 i dotyczyła przede wszystkim III etapu prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina oraz części condohotelowej tego projektu realizowanej pod nazwą Grano Hotel Sol Marina, trzech inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej, ponadto Osiedla Neo Jasień etap I i etap II, Osiedla Pastelowego etap IIb, Osiedla Kociewskiego etap II i etap III oraz inwestycji Trimare etap I w Sztutowie. Wartość lokali sprzedanych w 2023 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wyniosła 278 mln zł. Wyniki sprzedażowe (podpisane umowy przedwstępne, deweloperskie oraz rezerwacyjne) osiągnięte w 2023 roku były wyższe niż pierwotnie zakładano w planach z początku 2023 roku. Tym samym osiągnięte i przekroczone zostały cele Grupy Dekpol Deweloper postawione na rok 2023, obejmujące sprzedaż 430 lokali (ostatecznie osiągnięto liczbę 472 lokali) i rozpoznanie przychodów na poziomie 308 mln zł (ostatecznie 320 mln zł), składających się w szczególności ze sprzedaży ok. 480 lokali (ostateczna liczba lokali 478) oraz przychodów z realizacji inwestycji we Wrocławiu.

W roku 2023 prowadzono w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

1. Granaria - 126 lokali apartamentowych zlokalizowanych na Wyspie Spichrzów w Gdańsku,
2. Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji "Sol Marina etap I"
3. Sol Marina etap II - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
4. Sol Marina etap III - zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
5. Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
6. Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
7. Pino Resort etap I - 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowane na Wyspie Sobieszewskiej,
8. Osiedle Pastelowe etap IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowany w Gdańsku

9. Osiedle Pastelowe, etap IIb- 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku
10. Osiedle Pastelowe etap IV - 1 budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 78, zlokalizowany w Gdańsku,
11. Neo Jasień etap I - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
12. Neo Jasień etap II- 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
13. Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
14. Osiedle Kociewskie etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitekach koło Tczewa.
15. Osiedle Kociewskie etap III - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokitekach koło Tczewa.

W 2023 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- jednego budynku o łącznej liczbie 130 lokali usługowych w Grano Hotel Sol Marina,
- piętnastu budynków apartamentowych wchodzących w skład inwestycji Sol Marina etap II,
- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wchodzących w skład inwestycji osiedle Kociewskie etap II,
- jednego budynku apartamentowego wchodzącego w skład inwestycji Baltic Line,
- dziewięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wchodzących w skład inwestycji Trimare etap I.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w sprzedaży pozostawało 740 lokali.

Rynki zbytu

Sprzedaż Grupy Dekpol Deweloper w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 i Grupy Dekpol Deweloper w roku 2023 oraz po dniu bilansowym

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. 28% kapitałów własnych Dekpol Deweloper na koniec roku 2023 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.

Zakup nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 30 stycznia 2023 roku spółka Dekpol Inwestycje - Sopotcka 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 stanowiła istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper.

Pozwolenie na budowę dla projektu zlokalizowanego w Starogardzie Gdańskim

W kwietniu 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. 2% przychodów ze sprzedaży Grupy Dekpol Deweloper za rok 2023. 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.

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 Dekpol Deweloper.

Inwestycja PINO RESORT 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 ponad 47% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2023. I etap inwestycji zostanie zrealizowany przez podmiot powiązany - 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.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie hotelu Grano Sol Marina

W lipcu 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie gdańskim pozwolenie na użytkowanie budynku apartamentowego wielolokalowego wraz z infrastrukturą wchodzącego w skład I etapu inwestycji Sol Marina w Wiślince koło Wyspy Sobieszewskiej.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji Sol Marina

W sierpniu 2023 roku 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 II etapu inwestycji Sol Marina, zlokalizowanej w Wiślince koło Wyspy Sobieszewskiej.

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.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Milanówek

W sierpniu 2023 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła umowę przedwstępną, na podstawie której po spełnieniu określonych w umowie warunków zawieszających, nabędzie 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.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 19 grudnia 2023 roku Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 2 ha położonej w Sopocie, wraz z dokumentacją projektową. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do czerwca 2024 roku. Cena netto zakupu nieruchomości wyniesie równowartość ok. 38% kapitałów własnych Dekpol Deweloper na koniec 2023 roku. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu Nieruchomości przez Gminę Miasta Sopotu. Postanowienia umowy przedwstępnej, w tym w zakresie prawa odstąpienia od umowy, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach. Nieruchomość została zakupiona celem zwiększenia posiadanego przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper banku ziemi i realizacji w przyszłości inwestycji deweloperskiej.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała w raporcie bieżącym ESPI nr 4/2023 z dnia 19 grudnia 2023 roku.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji pod nazwą "Osiedle Pastelowe"

W dniu 19 lutego 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu Gdańsk pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków realizowanych w ramach Osiedla Pastelowego etap II zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

Częściowe obniżenie wkładów w spółkach zależnych

W dniu 10 stycznia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Spółkach Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development sp.k., Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Myśliwska sp.k. oraz Dekpol Pszenna sp. z o.o., sp.k. dokonano częściowego obniżenia wkładów komandytariusza tych spółek tj. Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W spółce Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development sp.k. dokonano zmiany umowy spółki na mocy której obniżono wysokość wkładu komandytariusza (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) o kwotę 5 456 431,44 zł z łącznej kwoty 5 956 631,44 zł. Obniżenie nastąpiło poprzez zwrot równowartości części wniesionego wkładu niepieniężnego na rachunek komandytariusza.

W spółce Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska sp.k. dokonano zmiany umowy spółki na mocy której obniżono wysokość wkładu komandytariusza (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) o kwotę 2 855 317,39 zł z łącznej kwoty 2 856 317,39. Obniżenie nastąpiło poprzez zwrot równowartości części wniesionego wkładu niepieniężnego na rachunek komandytariusza.

W spółce Dekpol Pszenna sp. z o.o. sp.k. dokonano zmiany umowy spółki na mocy której obniżono wysokość wkładu komandytariusza (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) o kwotę 16 500 000,00 zł z łącznej kwoty 17 000 000,00zł. Obniżenie nastąpiło poprzez zwrot równowartości części wniesionego wkładu niepieniężnego na rachunek komandytariusza.

Zakup udziałów spółki Dekpol Kamesznica Sp. z o.o.

W dniu 8 kwietnia 2024 roku (zdarzenie pod dniem bilansowym) spółka Dekpol Deweloper zakupiła od spółki Dekpol S.A. udziały w Spółce Dekpol Kamesznica Sp. z o.o., Spółka została zakupiona w celu realizacji inwestycji deweloperskiej na terenie południowej Polski.

Zawarcie przyrzeczonej umowy przeniesienia praw do nieruchomości we Wrocławiu

W dniu 12 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k (Sprzedający) zawarła z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przyrzeczoną umowę sprzedaży, zgodnie z którą Sprzedający sprzedał, a Kupujący kupił nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej wraz z zakończoną inwestycją, co do której strony podpisały protokół odbioru końcowego, stanowiącą wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą za łączną cenę netto stanowiącą równowartość ok. 52% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2023. Zgodnie z Umową Przedwstępną ponad 90% ceny zostało zapłacone przez Kupującego w formie zaliczek przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna na realizację i sprzedaż projektu mieszkaniowego we Wrocławiu została zawarta w 2021 roku. Realizacja powyższego projektu została zakończona.

O zawarciu umowy przyrzeczonej Spółka informowała w raporcie bieżącym ESPI nr 4/2024 z dnia 12 kwietnia 2024 roku.

Rozpoczęcie realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego

W dniu 19 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje sp. z o.o. WBH s. k., rozpoczęła realizację inwestycji deweloperskiej na nieruchomości położonej przy ul. Prądzyńskiego w Warszawie.

Inwestycja obejmuje budowę budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W ramach Inwestycji planowana jest budowa 369 lokali apartamentowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11,5 tys. m² oraz 6 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 730 m². Szacowana wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji stanowi równowartość ponad 120% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za 2023 rok. Oddanie pierwszych lokali jak i realizacja całej Inwestycji zostanie zakończona w IV kwartale 2025 roku.

Generalnym wykonawcą inwestycji jest podmiot powiązany Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., która na podstawie podpisanego w dniu 19 kwietnia 2024 roku protokołu przekazania placu budowy, rozpoczęła realizację Inwestycji.

Prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości Emitent nabył w marcu 2018 r., natomiast pozwolenie na budowę zostało uzyskane w październiku 2019 roku, przy czym pozwolenie to następnie ulegało zmianom mającym na celu dostosowanie do zmieniających się warunków rynkowych i planowanych działań Emitenta. Obecnie posiadane pozwolenie na budowę zezwala na realizację inwestycji o wskazanych powyżej parametrach.

O rozpoczęciu realizacji inwestycji Spółka informowała w raporcie bieżącym ESPI nr 5/2024 z dnia 19 kwietnia 2024 roku.

Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2024 roku

Wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I kwartale 2024 roku (okres po dniu bilansowym):

- liczba sprzedanych lokali: 115 lokale wobec 93 lokali sprzedanych w I kwartale 2023 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),
- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 104 lokale wobec 108 lokali rozpoznanych w I kwartale 2023 roku.

Na dzień 31 marca 2024 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 625.

W I kwartale 2024 roku Grupa prowadziła w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II – zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III – zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIb – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap III – 1 budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 78, zlokalizowany 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 III – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokitekach koło Tczewa,
- Granaria – 1 budynek apartamentowy z lokalami mieszkalnymi i usługowymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 126, zlokalizowany w Gdańsku,
- Pino Resort etap I – 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej.

W I kwartale 2024 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, składających się z 125 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Pastelowe etap IIb" w Gdańsku, na dzień 31 marca 2024 r. ok. 94% lokali zostało sprzedanych.

O wynikach sprzedaży lokali w I kwartale 2024 roku Spółka informowała w raporcie bieżącym ESPI nr 3/2024 z dnia 11 kwietnia 2024 roku.

Pożyczki i kredyty oraz obligacje

Kredyty i pożyczki (wartość nominalna):

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2023	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	2 352	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	3 724	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Inwestycje Trimare Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Rokitki sp.k	8 000	8 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień sp.k	3 400	3 400	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	8 600	8 600	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
mBank S.A, kredyt obrotowy umowa numer 10/070/23/Z/OB. ¹	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k	30 400	14 675	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30
RAZEM długoterminowe		80 400	64 675	PLN	-	-
		6 076	6 076	EUR		
Krótkoterminowe:						
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-06-22
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Pożyczka z Depol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Pozostałe			2	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		41 880	41 882	PLN	-	-

¹ umowa została zakończona na wniosek kredytobiorcy w dniu 18 marca 2024 roku, zadłużenie zostało spłacone

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na dzień: 31.12.2023	Spółka	Wartość nomi- nalna	Saldo	Waluta	Stopa procen- towa	Data spłaty
Długoterminowe:						
RAZEM obligacje długoterminowe		0	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	01.08.2024
RAZEM obligacje krótkoterminowe		10 000	10 000	PLN	-	-

Kredyty i pożyczki (wartość nominalna):

Kredyty i pożyczki na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	2 352	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	3 724	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR 6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+marża	22.06.2024
RAZEM długoterminowe		41 880	41 880	PLN	-	-
		6 076	6 076	EUR		
Krótkoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	7 664	7 664	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	11 000	10 936	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwe- stycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	10 000	8 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwe- stycje - Tri- mare Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwe- stycje sp. z o.o.	7 000	3 400	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023

	Neo Jasień Sp.k.					
Pozostałe			41	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		55 664	50 041	PLN	-	-

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe:						
Obligacje serii B	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	01.08.2024
RAZEM obligacje długoterminowe		10 000	10 000	PLN	-	-
Krótkoterminowe:						
RAZEM obligacje krótkoterminowe		0	0	PLN	-	-

Umowy Kredytowe

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

W dniu 25 lipca 2023 roku 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, z terminem spłaty kredytu ustalonym na dzień 30 maja 2025 roku.

Następnie w dniu 18 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zadłużenie zostało spłacone, a umowa została zakończona na wniosek kredytobiorcy.

Poręczenia i gwarancje

W 2023 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie otrzymywały i nie udzielały poręczeń w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper, za wyjątkiem poręczenia wekslowego i umowy wsparcia o łącznej wartości 4 744 tys. zł

W 2023 roku Spółka z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper nie otrzymywały i nie udzielały poręczeń za podmioty niepowiązane.

W roku 2023 Spółka i jednostki od niej zależne nie otrzymywały i nie udzielały gwarancji w ramach Grupy Kapitałowej Deweloper, za wyjątkiem limitów gwarancyjnych ujawnionych w sprawozdaniu finansowym

W roku 2023 spółka Spółka i jednostki od niej zależne nie otrzymywały i nie udzielały gwarancji za podmioty niepowiązane, za wyjątkiem limitów gwarancyjnych ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Instrumenty finansowe

W 2023 roku Dekpol Deweloper sp. z o.o. posiadały zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek.

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

- Ryzyko stopy procentowej** - w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki z Grupy posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę lub stopę procentową EURIBOR. Spółka Dekpol Deweloper w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi Spółki, zawarła w dniu 5 maja 2022 roku transakcje CAP na kwotę nominalną 20 mln PLN.
- Ryzyko kredytowe** - spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper są narażone na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują możliwe jest poniesienie strat przez Grupę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności oraz podejmowaniu działań windykacyjnych, narażenie spółek na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych usługowych ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo.
- Ryzyko płynności** - Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółki z Grupy zawierają umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Spółka emituje obligacje. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Zarówno Spółka jak również jej spółki zależne zachowują płynność finansową i regulują na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol Deweloper pozytywnie ocenia płynność Spółki i całej Grupy Dekpol Deweloper oraz nie widzi dla niej zagrożeń.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka jak również jednostki od niego zależne nie zawierały w 2023 roku transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W 2023 roku nie toczyły się nowe, inne istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej poza wymienionym poniżej.

Postępowanie UOKiK

Zgodnie z postanowieniem Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie antymonopolowe w sprawie nałożenia kary pieniężnej z tytułu dokonania koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., wspólnego przedsiębiorcy, bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK.

W przedmiotowej sprawie niezwykle istotne jest to, iż przedsiębiorcy sami na skutek przeprowadzenia czynności sprawdzających ustalili, że przeprowadzona koncentracja wymagała zgody Prezesa UOKiK i zgłosili to Prezesowi UOKiK. Kara ewentualna będzie na niskim poziomie, gdyż wynika to z faktu, że:

1. Przedsiębiorcy sami zgłosili do Prezesa UOKiK (czynny żal)
2. Rynki, na których miała miejsce koncentracja są rynkami bardzo konkurencyjnymi, a przedsiębiorcy mają na nich same udziały
3. Koncentracja nie stanowi żadnego zagrożenia dla stanu koncentracji
4. Dotychczasowe orzecznictwo organu potwierdza, że w podobnych przypadkach nakładane kary były na niskim poziomie.

Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe

W 2023 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na działalność lub wyniki spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper oraz na jednostkowe lub skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

4. Wyniki ekonomiczne - finansowe Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za 2023 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku.

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Analiza sytuacji finansowej

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	24 637	24 115
Koszt własny sprzedaży	19 174	19 806
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 463	4 309
Koszty sprzedaży	701	270
Koszty ogólnego zarządu	4 980	4 664
Pozostałe przychody operacyjne	716	670
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	135	81
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	363	-37
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	27 502	15 511
Koszty finansowe	19 984	11 124
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 881	4 350
Podatek dochodowy	-346	174
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	8 227	4 176
Zysk (strata) netto	8 227	4 176
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0

Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-82	-120
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-82	-120
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-16	-23
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-66	-97
Całkowite dochody	8 161	4 079

Przychody ze sprzedaży spółki w roku 2023 wyniosły 24,64 mln zł i zwiększyły się względem roku ubiegłego o około 2%. Na działalności operacyjnej Spółka wygenerowała zysk w wysokości 0,36 mln zł, co przełożyło się na zysk netto w wysokości 8,28 mln zł. EBITDA w roku 2023 wyniosła 0,57 mln zł względem 0,18 mln zł w roku ubiegłego.

Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	274 698	248 673
Rzeczowe aktywa trwałe	630	914
Nieruchomości inwestycyjne	13 310	13 017
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	0	5
Akcje i udziały	152 840	152 174
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	105 483	80 678
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 435	1 885
Aktywa obrotowe	54 707	84 572
Zapasy	5 182	5 319
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	44 462	54 240
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	388	3 049
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 675	21 965
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	153	901
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	54 707	84 572
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	329 405	333 245

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał własny	174 300	176 139
Kapitał podstawowy	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-163	-97
Zyski zatrzymane:	32 510	34 283
Wynik roku bieżącego	8 227	4 176
Inne udziały kapitałowe	0	0
Zobowiązania	155 105	157 106
Zobowiązania długoterminowe	84 530	118 702
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 033	3 343
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	2	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	80 223	114 748
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	262	596
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	10	13
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	10	13
Zobowiązania krótkoterminowe	70 575	38 404
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	337	219
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	53 624	22 014
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	284	210
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	16 330	15 960
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	70 575	38 404
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	329 405	333 245

Aktywa ogółem w Spółce na koniec roku 2023 wyniosły 329,41 mln zł, względem 333,25 mln zł w roku 2022. Największą częścią aktywów ogółem są aktywa trwałe, których udział w aktywach ogółem wynosi 83%, a na dzień 31 grudnia 2023 wyniosły 274,70 mln zł. Aktywa obrotowe na koniec 2023 roku wyniosły 54,71 mln zł, a ich najistotniejszą częścią są należności krótkoterminowe, które na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosły 44,46 mln zł (spadek o 18% względem roku 2022).

Kapitał własny w Spółce na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniósł 174,30 mln zł i stanowił 53% pasywów ogółem i był zbliżony do kapitału własnego na koniec roku 2022. Zobowiązania ogółem w Spółce wyniosły 155,11 mln zł, z czego zobowiązania długoterminowe stanowiły 26% pasywów ogółem, a krótkoterminowe 21% pasywów ogółem.

Analiza przepływów pieniężnych

METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 881	4 350
Korekty:	-13 865	3 007
Amortyzacja	207	217
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-269	-510
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	-500
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-2	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-2 224	-736
Koszty z tytułu odsetek	18 736	9 712
Przychody z odsetek	-11 871	-7 179
Przychody z dywidend	-12 711	-7 442
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	137	2 175
Zmiana stanu należności	-7 146	-7 011
Zmiana stanu zobowiązań	1 029	13 566
Zmiana stanu rezerw	263	123
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-5 984	7 357
Zapłacony podatek dochodowy	5	1
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 979	7 358
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	7	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 507
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-1 010	-10
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	3	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-15 256	-9 660
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	10 380	13 949
Otrzymane odsetki	11 163	10 588
Otrzymane dywidendy	12 362	6 942
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17 522	-698
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-325
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-25 622
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	20 635	65 231
Splaty kredytów i pożyczek	-22 638	-2 283
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-155	-290
Odsetki zapłacone	-16 820	-5 985
Dywidendy wypłacone	-10 000	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-28 978	14 790
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-17 289	20 781
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 965	1 184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 675	21 965
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	153	901

Przepływy z działalności operacyjnej w spółce wyniosły w 2023 roku -5,979 mln zł, natomiast przepływy z działalności inwestycyjnej w 2023 roku wyniosły 17,52 mln, a przepływy z działalności finansowej -28,98 mln zł. Środki pieniężne na koniec 2023 roku wyniosły 4,67 mln zł, względem 21,96 mln zł na koniec roku 2022.

Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe

Wskaźnik	Zalecane	2023	2022	zmiana
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	Max	31,99%	18,04%	+13,95p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	Max	33,39%	17,31%	+16,08p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	Max	2,5%	1,25%	+1,24p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	Max	4,72%	2,37%	+2,35%
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	0,78	2,2	-1,43
Płynność szybka Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	0,7	2,06	-1,36
Zadłużenie do kapitałów własnych Dług netto*/ kapitał własny	Max 1.1	0,74	0,66	+0,09

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

W niniejszym punkcie sytuacja finansowa Spółki została zobrazowana przy zastosowaniu tzw. alternatywnych pomiarów wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA („Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Wskaźniki przedstawione w tabeli powyżej zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Alternatywne pomiary wyników nie są jednak danymi finansowymi sporządzanymi zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, nie podlegają badaniu przez biegłego rewidenta i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w związku z czym pełnią jedynie funkcję poglądową i dostarczają jedynie dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Spółki.

Spółka prezentuje mierniki APM w zakresie zamieszczonym w tabeli powyżej, ponieważ są to standardowe wskaźniki stosowane w analizie finansowej, przez co stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę, która to informacja wraz z danymi ze sprawozdania finansowego pozwoli na

kompleksową ocenę sytuacji finansowej Grupy. W roku 2023 Spółka nie zmieniała metodologii wyznaczania wskaźników, w związku z czym wskaźniki są porównywalne do roku 2022.

Kluczowe wskaźniki efektywności aspektów niefinansowych zostały przedstawione w Sprawozdaniu na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Raport opublikowany jest na stronie: www.dekpol.pl

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

Prognozy wyników finansowych

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki na rok 2023.

Polityka dywidendowa

Spółka nie ma przyjętej polityki dywidendy. Rekomendacja przez Zarząd ewentualnej wypłaty dywidendy za dany rok uwzględnia zapisy kowenantów określonych w warunkach emisji obligacji i umowach kredytowych oraz oparta jest każdorazowo o analizę możliwości finansowych uwzględniającą realizację strategii rozwoju Emitenta, w tym przede wszystkim dążenie do rozszerzenia możliwości operacyjnych.

W roku 2023 Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wypłacił dywidendę na rzecz udziałowca w wysokości 10 mln zł.

Udziały własne

W roku 2023 Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper nie posiadały, nie nabywały ani nie zbywały udziałów własnych.

Emisje papierów wartościowych

Spółka ani podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper nie dokonywały emisji papierów wartościowych w 2023 roku.

Wprowadzenie obligacji serii B Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do obrotu na ASO Catalystr

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 Catalystr 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. Następnie w dniu 12 września 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, zgodnie z którą określił dzień 14 września 2023 roku jako pierwszy dzień notowania ww. obligacji w alternatywnym systemie obrotu na Catalystr. Obligacje są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DDW0824”. Zgodnie z komunikatem GPW data ostatniego notowania ww. obligacji planowana jest na dzień 23 lipca 2024 roku. Obligacje serii B Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostały wyemitowane w I kwartale 2021 roku. Wykup obligacji nastąpi w dniu 1 sierpnia 2024 roku.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Zarządzanie zasobami finansowymi spółki Dekpol Deweloper należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna. Wolne środki spółki wykorzystywane są na wspieranie bieżącej działalności spółek zależnych, jak i na spłaty bieżących zobowiązań finansowych. Spółka jest zdolna do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

Sytuacja finansowa jest stabilna.

5. Wyniki ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej Depol Deweloper

Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol Deweloper za 2023 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Depol Deweloper za 2023 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 poz. 120).

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Depol Deweloper

Analiza sytuacji finansowej

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	321 973	188 051
Koszt własny sprzedaży	249 298	143 804
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	72 675	44 246
Koszty sprzedaży	16 384	9 615
Koszty ogólnego zarządu	6 091	5 958
Pozostałe przychody operacyjne	2 435	1 830
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	3 647	2 878
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	48 987	27 625
Przychody finansowe	4 689	960
Koszty finansowe	2 981	1 489
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	50 695	27 096
Podatek dochodowy	10 618	7 151
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	40 077	19 945

Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	40 077	19 945
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	1 034	118
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	39 043	19 827

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Zysk (strata) netto	40 077	19 945
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-82	-120
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-82	-120
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-82	-120
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-16	-23
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-66	-97
Całkowite dochody	40 011	19 849
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	1 034	118
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	38 976	19 730

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol Deweloper w roku 2023 wyniosły 321,97 mln zł i wzrosły względem roku 2022 o około 71%. Osiągnięte przychody ze sprzedaży przełożyły się na zysk operacyjny wynoszący 48,99 mln zł na koniec 2023 roku i zwiększył się o 21,3 6mln zł względem roku 2022. Zysk netto osiągnięty w Grupie Kapitałowej Depol Deweloper w roku 2023 wyniósł 40,08 mln zł i zwiększył się o 20,13 mln zł względem roku poprzedniego. EBITDA Grupy Kapitałowej Depol Deweloper w roku 2023 wyniosła 49,41 mln zł (wzrost w porównaniu do roku 2022 i 77%).

Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe	96 435	94 619
Rzeczowe aktywa trwałe	3 731	4 053
Wartości niematerialne	0	5
Wartość firmy	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	86 019	85 496
Akcje i udziały	0	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7	145
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 678	4 896
Aktywa obrotowe	572 498	539 762
Zapasy	392 476	355 097
Należności z tytułu umów z klientami	3 214	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	83 205	83 980
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	419	0

Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	317	1 166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	92 867	99 519
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	24 324	18 575
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwale lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	572 498	539 762
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	668 933	634 381

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał własny	260 582	230 571
Kapitał podstawowy	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-163	-97
Zyski zatrzymane:	98 834	69 791
Inne udziały kapitałowe	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	240 624	211 647
Udziały niedające kontroli	19 958	18 924
Zobowiązania	408 351	403 810
Zobowiązania długoterminowe	129 698	113 865
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 783	17 319
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	2	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	89 670	79 973
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	12 782	10 554
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	5 461	6 018
Zobowiązania krótkoterminowe	278 653	289 945
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19 386	11 124
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	53 673	54 936
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	571	420
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	204 777	222 889
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	246	576
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	278 653	289 945
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	668 933	634 381

Aktywa ogółem na koniec roku 2023 w Grupie Kapitałowej Depol Deweloper wyniosły 668,93 mln zł (wzrost w porównaniu do końca roku 2022 o ponad 5%), z czego 14% stanowiły aktywa trwałe, a aktywa obrotowe 86%. Najistotniejszą pozycją w aktywach obrotowych są zapasy, które na koniec grudnia 2023 roku stanowiły 69% aktywów obrotowych i wyniosły 392,48 mln zł, a względem roku poprzedniego wzrosły o 10,53%.

Kapitał własny Grupy Kapitałowej wyniósł 260,58 mln zł i wzrósł o 13,02% względem roku 2022, a jego udział w pasywach ogółem wyniósł 39%. Zobowiązania w Grupie wyniosły 408,35 mln zł i stanowił 61% pasywów ogółem. Przeważającą częścią zobowiązań ogółem są zobowiązania krótkoterminowe, które wynosiły na koniec 2023 roku 278,65 mln zł i były na zbliżonym poziomie względem roku 2022. Zobowiązania długoterminowe wyniosły 129,70 mln zł i wzrosły w stosunku do grudnia 2022 roku o blisko 14%.

Analiza przepływów pieniężnych

METODA POŚREDNIA

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	50 695	27 096
Korekty:	-29 498	-10 194
Amortyzacja	429	295
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-569	-510
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	12	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-2 224	-736
Koszty z tytułu odsetek	1 233	376
Przychody z odsetek	0	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	-747
Inne korekty	-14	604
Zmiana stanu zapasów	514	-94 396
Zmiana stanu należności	-25 899	-20 303
Zmiana stanu zobowiązań	-11 488	107 821
Zmiana stanu rezerw	8 408	-2 598
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	21 196	16 902
Zapłacony podatek dochodowy	-7 490	-5 836
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 706	11 066
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-209	-281
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	88	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 507
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0

Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	3	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-119	-12 788
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	-15 936
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-25 622
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	63 037	57 241
Spłaty kredytów i pożyczek	-50 038	-16 111
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-365	-938
Odsetki zapłacone	-23 019	-4 774
Dywidendy wypłacone	-10 000	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-325
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-20 385	-6 464
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-6 798	-8 186
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	146	-669
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-6 652	-8 855
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	99 519	108 374
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	92 867	99 519
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	24 324	18 575

Przepływy z działalności operacyjnej w Grupie Kapitałowej Dekpol Deweloper w roku 2023 wyniosły 13,7 mln zł, natomiast przepływy z działalności inwestycyjnej -0,119 mln zł, a z działalności finansowej -20,39 mln zł. Środki pieniężne na koniec 2023 roku wyniosły 92,87 mln zł, względem 99,52 mln zł w roku poprzednim.

Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe

Wskaźnik	Zalecane	2023	2022 ¹	Zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży*/przychody ze sprzedaży	Max	15,59%	15,25%	+0,34p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	Max	15,75%	14,41%	+1,34p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	Max	12,45%	10,61%	+1,84p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	Max	5,99%	3,14%	+2,85p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	Max	15,38%	8,65%	6,73p.p.
Płynność bieżąca	1,4-2,0	2,05	1,86	+0,19

Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe				
Płynność szybka				
Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	0,65	0,64	+0,01
Zadłużenie do EBITDA				
Dług netto**/EBITDA***	Max 4,5	1,29	1,66	-0,37
Zadłużenie do kapitałów własnych				
Dług netto**/ kapitał własny	Max 1,1	0,24	0,2	+0,04

¹Wskaźniki przeliczone w oparciu o dane skorygowane

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

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

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

W niniejszym punkcie sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Deweloper została zobrazowana przy zastosowaniu wskaźników stanowiących tzw. alternatywne pomiary wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA („Alternatywne pomiary wyników (APM)” - 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Wskaźniki przedstawione w tabeli powyżej zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Rentowność sprzedaży - relacja zysku na sprzedaży (zysk brutto ze sprzedaży - koszty sprzedaży - koszty ogólnego zarządu) do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność brutto sprzedaży - relacja zysku brutto do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność netto sprzedaży - relacja zysku netto do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność netto aktywów - relacja zysku netto do aktywów,
- Rentowność netto kapitału własnego - relacja zysku netto do kapitałów własnych
- Zadłużenie / EBITDA - relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (wynik operacyjny powiększony o amortyzację) w ostatnich dwunastu miesiącach (LTM),
- Zadłużenie / kapitał własny - relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do kapitału własnego.

Alternatywne pomiary wyników nie są jednak danymi finansowymi sporządzanymi zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, nie podlegają badaniu przez biegłego rewidenta i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w związku z czym pełnią jedynie funkcję poglądową i dostarczają jedynie dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Spółki, w ujęciu skonsolidowanym.

Grupa Kapitałowa Depol Deweloper prezentuje mierniki APM w zakresie zamieszczonym w tabeli powyżej, ponieważ są to standardowe wskaźniki stosowane w analizie finansowej, przez co stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców papierów wartościowych emitowanych przez Grupę, która to informacja wraz z danymi ze sprawozdania finansowego pozwoli na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Grupy.

Wskaźniki finansowe na poziomie skonsolidowanym, kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, że działalność Spółki prowadzona jest przy zachowaniu dobrej rentowności, płynności i wypłacalności, jednakże w obliczu występujących ryzyk gospodarczych i politycznych należy mieć na względzie prawdopodobieństwo ich wahań w przyszłych okresach

Kluczowe wskaźniki efektywności aspektów niefinansowych zostały przedstawione w Sprawozdaniu na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej Depol za rok 2023. Raport opublikowany jest na stronie: www.depol.pl

6. Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Strategia i kierunki rozwoju

Strategia Spółki Dekpol Deweloper zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej zarówno w segmencie budownictwa popularnego, jak i w segmencie premium, oraz inwestycyjnym tj.: budowie apartamentów na wynajem czy hoteli. Spółka zamierza skoncentrować się na realizacji wysokomarżowych projektów i systematycznej poprawie osiąganych wyników finansowych. Spółka planuje pozyskiwanie atrakcyjnych gruntów pod budowę lokali mieszkalnych i usługowych na terenie całego kraju. Zaistnienie na innych rynkach umożliwi Spółce dalszy, dynamiczny rozwój oraz zwiększy jej rozpoznawalność. Zarówno dostosowanie oferty do możliwości finansowych i oczekiwań Klientów, jak i zintensyfikowane działania marketingowe pozwolą na utrzymanie satysfakcjonującego poziomu sprzedaży. Bank ziemi, który jest w posiadaniu Spółki, umożliwi wprowadzanie do sprzedaży nowych inwestycji, aż do 2030 roku. W 2024 roku zamiarem Spółki jest rozpoczęcie budowy 5 nowych projektów. Spółka planuje również kontynuować współpracę z instytucjami finansowymi na rynku PRS, zapewniając tym samym dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń deweloperskich w optymalny sposób. Większość inwestycji realizowana będzie na terenie województwa pomorskiego, gdzie Dekpol Deweloper utrzymuje wiodącą pozycję na rynku. Na posiadanym banku ziemi Spółka może wprowadzić do oferty około 4,8 tys. lokali liczących około 223 tys. m² PUM.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2023 roku Grupa ani Spółka nie prowadziły działalności w zakresie badań i rozwoju.

Realizacja strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w 2023 roku

Działalność deweloperska funkcjonuje w ramach do tego powołanej Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz jej Grupy Kapitałowej. Dzięki temu działalność deweloperska jest wyodrębniona od pozostałych obszarów funkcjonowania Grupy Dekpol, co w konsekwencji ogranicza ryzyka biznesowe i prawne, przy jednoczesnym zwiększeniu niezależności organizacyjnej i finansowej Dekpol Deweloper w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol.

Posiadany i stale rozbudowywany bank ziemi obejmujący grunty m.in w województwie pomorskim oraz we Wrocławiu i w Warszawie pozwala na zwiększanie ilości oferowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich w kolejnych okresach.

Biorąc pod uwagę harmonogram przekazania lokali w 2023 roku, posiadane pozwolenia na budowę kolejnych inwestycji oraz - w odniesieniu do sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowymi - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne, w styczniu 2023 roku przyjęto cele sprzedażowe na 2023 rok, zgodnie z którymi zamiarem Grupy Dekpol Deweloper było osiągnięcie sprzedaży na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych na poziomie 430 lokali oraz sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym Grupy na poziomie 480 lokali. Wielkość przychodu do rozpoznania w wyniku finansowym określono na poziomie 308 mln zł, na co składać się miała sprzedaż 480 lokali oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu.

Wszystkie zakładane przez Grupę cele zostały osiągnięte. Udział w sprzedaży lokali o wyższym standardzie i lokali premium wyniósł 58,9% (w stosunku do ilości sprzedanych lokali udział ten wynosi 38%). Ostatecznie Grupa w 2023 roku sprzedała 472 lokale wobec 341 lokali sprzedanych w 2022 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych). Liczba lokali rozpoznanych w wyniku finansowym Grupy wyniosła 478 lokali wobec 380 lokali rozpoznanych w 2022 roku.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa oferowała do sprzedaży łącznie 740 lokali. Wartość lokali sprzedanych w 2023 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wyniosła 278 mln zł, natomiast wartość sprzedaży, która została rozpoznana w wyniku finansowym Grupy w 2023 roku to 322 mln zł.

Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym

Zgodnie z przyjętymi w styczniu 2024 roku celami sprzedażowymi na rok 2024, zamiarem Grupy Dekpol Deweloper jest osiągnięcie w 2024 roku przychodów na poziomie 400 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 500 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym realizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Natomiast cel na rok 2024 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 650 lokali.

Cele sprzedażowe na rok 2024 zostały przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym ESPI nr 2/2024 z dnia 17 stycznia 2024 roku, z zastrzeżeniem jednak, iż żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

Spółka w roku 2024 będzie chciała dalej zwiększać udział w ogólnej sprzedaży projektów o podwyższonym standardzie i projektów premium. Ponadto poprzez ciągłe rozbudowywanie banku ziemi o kolejne grunty w lokalizacjach takich jak Warszawa, Wrocław, Katowice i Kraków, Spółka będzie chciała pozyskać nowe rynki i nowych klientów dla oferowanych przez Spółkę produktów.

Spodziewana w 2024 roku stabilizacja poziomu stóp procentowych oraz planowane wprowadzenie nowego programu rządowego w ocenie Spółki mogą mieć wpływ na zwiększenie popytu na lokale mieszkalne. Jednocześnie dzięki zdywersyfikowanej ofercie Grupy, a przede wszystkim zwiększaniu w ogólnej sprzedaży udziału segmentu o podwyższonym standardzie i premium, Grupa zakłada realizację powyższych celów.

Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej

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

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

- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- sprawne pozyskiwanie pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi, 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 trakcie 2023 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione na stronach 15-19 niniejszego sprawozdania.

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

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

Wojna za wschodnią granicą znacząco wpłynęła na polską gospodarkę. Gospodarka istotnie wyhamowała, a wiele łańcuchów dostaw zostało przerwanych. W obszarze siły roboczej nastąpił znaczny odpływ pracowników z Ukrainy, którzy powrócili do ojczystego kraju. Wśród podmiotów gospodarczych wzrosła niepewność w podejmowaniu decyzji. Mimo, że sytuacja gospodarcza uległa obecnie pewnej stabilizacji, należy mieć na względzie, że jest to element bardzo mocno skorelowany z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę.

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

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

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,84% na koniec 2022 roku, natomiast zmiany wprowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej w 2023 roku doprowadziły do obniżenia stóp procentowych do wysokości 5,75% na koniec grudnia 2023 roku.

Stan polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy wzrost gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co powoduje, że tylko przedsiębiorstwa, które są przygotowane na trudne czasy będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

7. Czynniki ryzyka i zagrożenia

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

Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością 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 Kapitałową 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 Kapitałowa Dekpol Deweloper musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Spółki w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym w regionie. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Dekpol Deweloper. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy 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 wzmocnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla klientów prywatnych, jak również inwestorów instytucjonalnych.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Grupę Kapitałową 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 jej 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 Kapitałowej 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 Kapitałowa 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, Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Neo Jasień (dawne Osiedle Zielone), Osiedle Pastelowe, Osiedle Kocięskie (dawne Nowe Rokitki), Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są w momencie osiągnięcia określonego procentu zaawansowania sprzedaży aktualnie realizowanego etapu. Spółki z Grupy Dekpol Deweloper muszą opłacić dany grunt zazwyczaj w całości, a całkowite zabudowanie gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu. Zasadniczy wpływ na koszty związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w konsekwencji na wyniki finansowe Grupy Dekpol Deweloper 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 Kapitałowa Dekpol Deweloper dokonuje sprzedaży lokali w dużej części na rzecz konsumentów. W relacjach z konsumentami Grupa Dekpol Deweloper 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 wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Dekpol Deweloper. Wyjaśnić należy, iż Grupa Dekpol Deweloper prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie były prowadzone w stosunku do spółek z Grupy Dekpol Deweloper żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.

Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Spółka i Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartoteli

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol 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 Dekpol S.A.). 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 condotelach. Jakkolwiek Grupa Dekpol Deweloper zgadza się z tezami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów Grupy, 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 condotelach 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 Dekpol Deweloper uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jej działalność. Ze względu na to, że Grupa prowadzi działalność 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 Dekpol Deweloper lokale i tym samym spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Grupy.

Obecna sytuacja makroekonomiczna w obszarze omawianego ryzyka wskazuje na wiele wyzwań. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,84% na koniec 2022 roku, natomiast zmiany wprowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej w 2023 roku doprowadziły do obniżenia stóp procentowych do wysokości 5,75% na koniec grudnia 2023 roku. Można się spodziewać, że wysokie stopy procentowe będą utrzymywane do czasu powrotu inflacji do celu inflacyjnego NBP (1,5%-3,5%), co zgodnie z projekcjami ma nastąpić za około 2 lata. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego inflacja średnioroczna w roku 2023 wyniosła 11,4%, natomiast na koniec grudnia uładowała się na poziomie 6,2%.

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

Odnosnie 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 Kapitałowa Dekpol Deweloper 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 Kapitałowej 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.

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

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

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

Ryzyka związane z sytuacją finansową

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

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy Dekpol Deweloper, ponieważ w przypadku 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 w przypadku nieregulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Grupa na dzień sporządzenia 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 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 Dekpol Deweloper umowach kredytowych, jak również w warunkach emisji obligacji, przewidziane są obowiązki utrzymania określonych wskaźników finansowych. Skutkiem emisji obligacji może być naruszenie tych wskaźników, co w konsekwencji może prowadzić do wypowiedzenia umów kredytowych przez banki lub wcześniejszego wykupu wyemitowanych wcześniej obligacji przez obligatariuszy. Ponadto, niektóre umowy kredytowe podmiotów z Grupy zawierają postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. cross-default), co oznacza, że naruszenie jednej umowy kredytu powoduje automatycznie naruszenie pozostałych umów kredytu zawartej z tym samym bankiem. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie postanowień w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłyby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału. Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej podmiotów z Grupy 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.

Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję obligacji

W Grupie Dekpol Deweloper spółki finansują swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 31 grudnia 2023 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 39% (260 582 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 61% (408 351 tys. zł). Na dzień 31 grudnia 2022 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 36% (230 571 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 64% (403 418 tys. zł).

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

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie

Ryzyko zostało opisane na stronie 40 w niniejszym sprawozdaniu.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej wyższego rzędu i jej otoczeniem

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej Dekpol zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol za 2023 rok dostępnym na stronie: <https://dekpol.pl/raporty-okresowe/>.

8. Inne informacje

Przeciętne zatrudnienie

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Pracownicy umysłowi	27	28
Pracownicy fizyczni	0	0
Przeciętne zatrudnienie	27	28

Środowisko naturalne

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 również istotne i wymagane przepisami prawa są pozwolenia wodnoprawne.

Oprócz spełnienia licznych wymogów prawnych 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.

Więcej informacji o zagadnieniach środowiskowych znajduje się w Sprawozdaniu na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej Dekpol za 2023 rok na stronie internetowej www.dekpol.pl

Dane kontaktowe

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

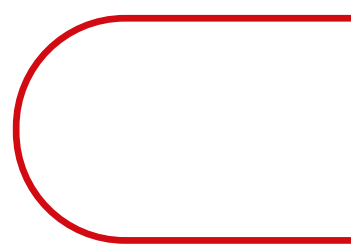
Podpisy Członków Zarządu:

Sebastian Barandziak

Prezes Zarządu
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Sebastian Leszczyński

Wiceprezes Zarządu
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.



Grupa Kapitałowa Dekpol Developer

ul. Gajowa 31, Pinczyn

+48 58 560 10 60

dekpol@dekpol.pl

dekpol.pl

NIP: 592-22-75-251

REGON: 381840584

KRS: 0000758272

