

DOKUMENT INFORMACYJNY
OBLIGACJI SERII B WYEMITOWANYCH PRZEZ
Dekpol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii B
do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych
w Warszawie S.A.



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

Data dokumentu informacyjnego 24 sierpnia 2023 r.

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii B**”), wyemitowanych przez Dekpol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zarejestrowanych w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	Dekpol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Dekpol Deweloper sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Adres poczty elektronicznej:	dekpol@dekpol.pl
Adres strony internetowej:	https://dekpol.pl/mieszkania/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000758272
REGON:	381840584
NIP:	5922275251
KOD LEI	259400V1AW0S201W4N61

1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none"> 1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego, 2) złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy, 3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, 4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym

Liczba	10.000 (dziesięć tysięcy)
Rodzaj	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji	Seria B
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR6M plus marża 5,30 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	sześciomiesięczne okresy odsetkowe
Termin wykupu	1 sierpnia 2024
Kod nadany w ramach depozytu KDPW:	PLO341100017

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Podstawowe dane Emitenta	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta	3
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym	4
II.	CZYNNIKI RYZYKA	10
2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem	10
2.1.1.	Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy	10
2.1.2.	Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych	11
2.1.3.	Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym	11
2.1.4.	Ryzyko spadku cen mieszkań	12
2.1.5.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	12
2.1.6.	Ryzyko związane ze stosowaniem klauzul niedozwolonych w umowach zawieranych w ramach działalności deweloperskiej	12
2.1.7.	Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i aparthoteli	13
2.2.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Poręczyciela i jego otoczeniem	13
2.2.1.	Ryzyko związane z procesem budowlanym	13
2.2.2.	Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi	14
2.2.3.	Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów	14
2.2.4.	Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów	15
2.2.5.	Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami	15
2.2.6.	Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego	15
2.2.7.	Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych	16
2.2.8.	Ryzyko wypadków na terenie budowy	16
2.2.9.	Ryzyko związane z podwykonawcami	16
2.2.10.	Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów	17
2.2.11.	Ryzyko związane z konkurencją	18
2.2.12.	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną	18
2.2.13.	Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego	19
2.2.14.	Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego	19
2.2.15.	Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego	20
2.2.16.	Ryzyko walutowe	20
2.2.17.	Ryzyko inflacyjne	20
2.2.18.	Ryzyko związane z finansowaniem bieżącej działalności	21
2.2.19.	Ryzyko związane ze zobowiązaniami przeterminowanymi	21

2.2.20. Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.....	21
2.2.21. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji.....	22
2.2.22. Ryzyko cyberataku.....	22
2.2.23. Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców.....	23
2.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami	23
2.3.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.....	23
2.3.2. Ryzyko stopy procentowej.....	24
2.3.3. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji.....	26
2.3.4. Ryzyko związane z realizacją zobowiązań z tytułu Poręczenia.....	26
2.3.5. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń	26
2.3.6. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem	26
2.3.7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.....	26
2.3.8. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	27
2.3.9. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy	27
2.3.10. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.....	27
2.3.11. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi.....	27
2.4. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst.....	28
2.4.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami	28
2.4.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.....	29
2.4.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....	30
2.4.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....	31
2.4.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF.....	31
2.5. Inne ryzyka	33
III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM ...	34
3.1. Oświadczenie Emitenta.....	34
3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy.....	34
IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	35
4.1. Cele emisji	35
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	35
4.3. Wielkość emisji.....	35
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	35
4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	35
4.6. Wykup Obligacji	36
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza.....	37
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	37

4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	37
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	38
4.9.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot	39
4.10.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	39
4.11.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	40
4.12.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione	40
4.13.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym	41
V.	DANE O EMITENCIE	45
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	45
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony	45
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent	45
5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	46
5.6.	Krótki opis historii Emitenta i Poręczyciela	46
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia	46
5.8.	Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe	47
5.9.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	47
5.10.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	47
5.11.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	47
5.12.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej	47
5.12.1.	<i>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta</i>	<i>56</i>

5.12.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta	57
5.12.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych).....	57
5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności	57
5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym	62
5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym	62
5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	63
5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań	63
5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	63
5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	63
5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	64
5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego	65
5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta	65
5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem współników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu współników	68
VI. INFORMACJE DODATKOWE	69
VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA	69

7.1.	Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2022.....	70
7.2.	Opinia i raport biegłego rewidenta z sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022.....	155
7.3.	Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2022	161
VIII.	ZAŁĄCZNIKI.....	209
8.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	209
8.2.	Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta	216
8.3.	Warunki Emisji Obligacji.....	221
8.4.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji	238
8.5.	Umowa poręczenia	242
8.6.	Oświadczenia o poddaniu się egzekucji	249
8.7.	Umowy z Administratorem Hipoteki	253
8.8.	Definicje i objaśnienia skrótów	267

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem.

2.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

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

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

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

finansujące, wzrostu kosztów pracy, niedoboru pracowników budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów.

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

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

2.1.2. 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 Emitenta. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią jak i wzrostem stóp procentowych, banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrenie kryteriów oceny zdolności kredytowej.

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

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

2.1.3. 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 Emitenta musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Emitenta w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym, w regionie. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Emitenta. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta w przyszłości.

Dla zniwelowania tego ryzyka Emitent aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Grupy Emitenta. Spółki z Grupy Emitenta posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław). Grupa Emitenta koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi

konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, jak również inwestorów instytucjonalnych.

2.1.4. Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Grupę Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów, na które Grupa Emitenta nie ma wyłącznego wpływu. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy Poręczyciela i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. 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 Emitenta 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.

2.1.5. 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, Emitent 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 Emitenta muszą opłacić dany grunt zazwyczaj w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Zasadniczy wpływ na koszty związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w konsekwencji na wyniki finansowe Grupy Emitenta mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:

- konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania) lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów;
- zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym;
- niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie;
- opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych przenoszących własność, wydawanej przez organy administracyjne.

2.1.6. Ryzyko związane ze stosowaniem klauzul niedozwolonych w umowach zawieranych w ramach działalności deweloperskiej

Grupa Emitenta działając w branży deweloperskiej, dokonuje sprzedaży lokali w dużej części na rzecz konsumentów. W relacjach z konsumentami Grupa Emitenta posługuje się zwykle wypracowanymi wzorami

umów. Istnieje ryzyko zarzutu wobec Grupy Emitenta, 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 Emitenta. Wyjaśnić należy, iż Grupa Emitenta prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie były prowadzone w stosunku do spółek z Grupy Emitenta żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.

2.1.7. Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apart hoteli

Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i apart hoteli. 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 Emitenta). 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 apart hotelach i condohotelach. Jakkolwiek Emitent zgadza się z тезami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów Emitenta, a w konsekwencji może prowadzić do spadku zainteresowania tego rodzaju ofertą. Nie sposób wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kolejne kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowały będą brakiem zainteresowania lokalami w condohotelach i apart hotelach przez klientów lub, w skutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

2.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Poręczyciela i jego otoczeniem

2.2.1. Ryzyko związane z procesem budowlanym

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

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu (wzrostu kosztów zakupu materiałów, wzrost kosztów zatrudnienia),
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi.
- rosnące w stosunku do założeń ceny materiałów budowlanych i mediów oraz koszty pracy,
- braki w zakresie materiałów budowlanych i zespołów ludzkich niezbędnych do realizacji pozyskanych projektów.

Powyższe może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu, powodując wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji zwiększa prawdopodobieństwo obniżenia wyniku Grupy Poręczyciela oraz zakłócenia równowagi finansowej. Zmiany projektowe są częstym zjawiskiem procesu budowlanego, niemniej jednak zmiany te często podlegają dodatkowym wycenom. Kadra przesuwając te ryzyka w stronę inwestora (zleceńodawcy) informując o zagrożeniach terminowych jak i finansowych. Zmiany te inicjowane są przede wszystkim przez stronę inwestorską. Natomiast zmiana kosztów w trakcie realizacji dotyczy głównie inwestycji długoterminowych. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego główny udział w portfelu zamówień zewnętrznych nadal stanowią inwestycje krótkoterminowe. W przypadku inwestycji długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla Emitenta, wzrost kosztów odbija się też we wzroście sprzedaży za 1 m² powierzchni mieszkaniowej co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów. Ponadto, oferty, które Grupa Poręczyciela sporządza są aktualizowane gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Grupa Poręczyciela podejmuje rozmowy z wybranymi inwestorami w kwestii partycypowania we wzroście kosztów realizacji. Efekty rozmów powodują częściową partycypację zamawiających w kosztach budowy..

Błędy dokonane w zarządzaniu procesem budowlanym wiążą się głównie z wejściem w nowe segmenty rynku budowlanego jak i z wejściem w nowe lokalizacje. Ryzyko to jest minimalizowane wraz ze wzrostem doświadczenia kadry, odpowiedniego ułożenia harmonogramu budowy jak i ujednolicenia procesów realizacji budów pod względem zarządzania jak i pod względem technicznym. Natomiast błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi głównie wynikają z wadliwie zaprojektowanych i przyjętych rozwiązań przez projektantów. Aby rekompensować poniesione koszty Grupa Poręczyciela uruchamia instrumenty zgodne z zapisami umownymi ukierunkowanymi do autorów projektu jak i dostawców.

2.2.2. Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Grupa Poręczyciela jest szczególnie uzależniona od czynników atmosferycznych. Mają one wpływ nie tylko na realizację projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Przychody z tej działalności są tradycyjnie największe w okresach letnich, zaś zwyczajowo zmniejszają się w okresach zimowych, w szczególności w I kwartale danego roku. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Grupa Poręczyciela, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Grupa Poręczyciela stara się planować harmonogramy realizacji tak, aby w okresach zimowych zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz wykonywać zadania możliwe do realizacji w ujemnych temperaturach. Pomimo podejmowania działań, mających na celu spłaszczenie struktury przychodów, należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartałach roku.

2.2.3. Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności w segmencie generalnego wykonawstwa, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego oraz budowlanego znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Zagrożenie to wzrosło w związku z konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Ograniczenie dostępności materiałów i surowców wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego

oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, czy to energii elektrycznej, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Natomiast w przypadku zwiększenia się ogólnego poziomu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy Poręczyciela oraz jej perspektywy rozwoju. Dlatego też prowadzone są działania mające na celu minimalizację tego typu ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami oraz dywersyfikację dostaw, w tym również z rynków zagranicznych. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Grupy Poręczyciela.

2.2.4. Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

Realizacja umów Grupy Poręczyciela oparta jest na uprzednim ich kosztorysowaniu. Istnieje ryzyko pominięcia przy tych czynnościach niektórych robót ich niepełnego lub niewłaściwego rozpoznania, a wobec ryczałtowego charakteru wynagrodzeń za roboty – konieczności poniesienia ich kosztów przez samą Grupę Poręczyciela, zaś w rezultacie - poniesienia straty na realizacji inwestycji. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Poręczyciela. Wyjaśnić należy, że Grupa Poręczyciela dokłada należytej staranności w przygotowywaniu ofert oraz zatrudnia wykwalifikowanych i doświadczonych kosztorysantów, zaś w trakcie realizacji inwestycji weryfikuje koszty ponoszone w stosunku zakładanych.

2.2.5. Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka dla Grupy Poręczyciela. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Grupa Poręczyciela nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycji. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy Poręczyciela oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Ponadto przeciągające się w czasie usuwanie wad i usterek może doprowadzić do niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Grupy Poręczyciela, ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub płatności kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość inwestycji. W związku z powyższym Grupa Poręczyciela stosuje różne sposoby zabezpieczania się przed tego typu ryzykiem. Przede wszystkim przy realizacji inwestycji stosowane są wypracowane procedury minimalizujące opóźnienia. Zawierane są umowy ze stałymi i sprawdzonymi dostawcami oraz podwykonawcami, którzy zapewniają Grupie Poręczyciela wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczone płatności. Ważne są tu również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności Grupy Dekpol takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

2.2.6. Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

Od kilku lat w portfelu zamówień Grupy Poręczyciela istotnie wzrósł udział projektów magazynowych (jako projekty magazynowe Poręczyciel kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale

produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Grupa Poręczyciela od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce, ponadto obecnie można zaobserwować dynamiczny rozwój rynku magazynowego na terenie Polski oraz wpisuje się dobrze w realizowaną strategię Grupy Poręczyciela w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji mieści się w przedziale 6-9 miesięcy).

Poręczyciel dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Grupa Poręczyciela może odnotować mniejszą liczbę kontraktów, co potencjalnie mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Poręczyciela. Stąd Grupa Poręczyciela już obecnie podejmuje działania, mające na celu przeciwdziałanie tej ewentualności, dywersyfikując źródła pozyskiwania projektów budowlanych przede wszystkim poprzez rozbudowę struktury sprzedaży i wycen usług generalnego wykonawstwa, aby jeszcze szerzej odpowiadać na szanse biznesowe. Ponadto, Grupa Poręczyciela systematycznie sięga po inne niż przemysłowo – logistyczne projekty kubaturowe w rodzaju salonów samochodowych, miejsc obsługi pasażerów czy też obiektów handlowych. W ten sposób podtrzymywane są (a w niektórych wypadkach rozbudowywane) kompetencje inżynierskie zespołu generalnego wykonawstwa w wyżej wymienionym zakresie, aby w sytuacji zmniejszonego popytu na hale przemysłowo – logistyczne, dokonać zwrotu w kierunku innego rodzaju kontraktów niż te, które realizowane są obecnie.

2.2.7. Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Grupy Poręczyciela. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Grupy Poręczyciela. Ponadto przychody Grupy Poręczyciela zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Grupa Poręczyciela poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd Poręczyciela w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Grupy Poręczyciela do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

2.2.8. Ryzyko wypadków na terenie budowy

Grupa Poręczyciela, jako prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa, w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialna za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawinionego działania, zaniechania ze strony Grupy Poręczyciela. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ścisłe przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac.

2.2.9. Ryzyko związane z podwykonawcami

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

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

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

Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku, gdy Grupa Poręczyciela korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko kontraktowe przewidziane w niektórych z umów. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 647¹ Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą (wykonawcy) oraz inwestora za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Grupa Poręczyciela mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od zamawiających.

2.2.10. Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

Charakter działalności gospodarczej prowadzonej przez Grupę Poręczyciela powoduje, że znacząca liczba kontraktów w segmencie generalnego wykonawstwa pozyskiwana jest w drodze przetargu. Spółki z Grupy Poręczyciela sporządzają oferty, określają i ewentualnie negocjują warunki ofert, oraz przygotowują się do realizacji tych kontraktów, nie mają jednak wpływu na kryteria oceny ofert, będące podstawą ich wyboru. Jednym z podstawowych czynników przyczyniających się do sukcesu Grupy Poręczyciela jest konsekwentna realizacja strategii rozwoju skoncentrowanej na pozyskiwaniu kontraktów o najwyższej rentowności. Grupa Poręczyciela opracowała skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że obecnie Grupa Poręczyciela realizuje kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe. Grupa Poręczyciela przykładą wagę do restrukturyzacji i minimalizacji wszystkich elementów kosztowych, zarówno na poszczególnych etapach realizacji kontraktu, jak również kosztów ogólnego zarządu. Nie można wykluczyć, że m.in. zmieniające się warunki rynkowe w negatywny sposób wpłyną na możliwość pozyskiwania przez Grupę Poręczyciela nowych kontraktów w segmencie generalnego wykonawstwa oraz osiągania satysfakcjonującego poziomu marży. W celu minimalizacji tego ryzyka, Grupa Poręczyciela dąży do ciągłego udoskonalania systemu zarządzania projektami obejmującego m.in. proces ofertowania oraz budżetowania kontraktów. Ponadto, wysoka aktywność w procedurach przetargowych i konkursowych przyczynia się do stałego podnoszenia efektywności w pozyskiwaniu nowych kontraktów.

2.2.11. Ryzyko związane z konkurencją

Rynek budowlany w Polsce obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych, zarówno krajowych jak i zagranicznych, w tym znaczące europejskie grupy/firmy budowlane. W zakresie konkurencji Grupa Poręczyciela z jednej strony ma do czynienia z firmami małymi realizującymi swoje usługi na rynkach lokalnych, a z drugiej z silnymi grupami kapitałowymi wykonującymi duże i skomplikowane przedsięwzięcia budowlane. Grupa Dekpol realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie generalnego wykonawstwa. Grupa koncentruje się na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce. W celu minimalizacji ryzyka związanego z konkurencją Grupa Dekpol realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Grupa ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując prowadzoną działalność (realizacja inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność deweloperska, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

2.2.12. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki uzyskiwane przez Grupę Dekpol uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jej działalność. Ze względu na to, że Grupa prowadzi działalność głównie na rynku polskim, kształtowanie się sytuacji gospodarczej i politycznej w Polsce ma istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe i realizację strategii. Niekorzystne zmiany, w tym w szczególności spadek tempa wzrostu gospodarczego mogą negatywnie wpłynąć na poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce, doprowadzić do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, w tym poprzez mniejszą podaż projektów dla generalnego wykonawstwa, i spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Grupy.

Na koniec 2022 roku, zgodnie z wstępnymi szacunkami GUS, produkt krajowy brutto (PKB) w IV kwartale 2022 r. wzrósł realnie o 2,0% rok do roku wobec wzrostu o 8,5% w analogicznym kwartale 2021. Dane wskazują na zwalnianie polskiej gospodarki, przez ogólnosiwiatowy trend osłabienia wzrostu gospodarczego, również w Polsce następuje spowolnienie aktywności. Dla porównania dynamika realna PKB w pierwszych III kw. 2022 wynosiła odpowiednio 8,6%, 5,8% i 3,6%. W kierunku obniżenia wzrostu gospodarczego oddziałuje ograniczenie popytu konsumpcyjnego (spadek o 1,5% względem IV kw. poprzedniego roku). Jednocześnie nadal rosną inwestycje (o 4,9% r/r). Wyniki gospodarcze poprzez akumulowanie zapasów przez przedsiębiorstwa ulegały podwyższaniu. Ekonomiści wskazują, że stosunkowo dobrze radzi sobie sektor przemysłu. Z drugiej strony ogólne budownictwo spowalnia, a handel czeka stagnacja. Opublikowane przez GUS wstępne dane wskazują na hamowanie gospodarki po okresie „popandemicznego” wzrostu. Mimo spowolnienia aktywności gospodarczej utrzymuje się dobra sytuacja na rynku pracy, w tym niskie bezrobocie. Liczba pracujących pozostaje przy tym wysoka, choć widoczny jest jej spadek w sektorze prywatnym.

Narodowy Bank Polski w komunikacie z dnia 8 marca 2023 podał pierwsze szczegóły marcowej projekcji PKB i inflacji w Polsce. Zgodnie z centralną ścieżką prognozy PKB wzrośnie w ujęciu realnym o 0,9% w 2023 r., 2,1% w 2024 r. oraz 3,2% w 2025 r. Obecna estymacja co do tempa wzrostu cen w roku 2023 wskazuje, że będą się one kształtowała na poziomie około 11,9%, a w kolejnych dwóch latach śródroczna inflacja CPI spodziewana jest na poziomie odpowiednio 5,7% i 3,5%. Prognoza NBP przygotowywana jest przy założeniu niezmiennych stóp procentowych w okresie projekcji, zatem zgodnie z szacunkami Banku Centralnego powrót inflacji w okolice celu inflacyjnego NBP (1,5%-3,5%) nastąpi dopiero za około 2 lata.

Ponadto, według danych Urzędu Statystycznego wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w ujęciu średniorocznym w roku 2022, w stosunku do 2021 r. wyniósł 114,4 (wzrost cen o 14,4 %, podczas gdy średnioroczna inflacja w 2021 r. wyniosła 5,1%). Największe wzrosty oscylujące w granicach 20% odnotowano w koszykach użytkowanie mieszkania/ domu i nośniki energii oraz transport, co jest związane ze wzrostem cen paliw. Na początku lutego Komisja Europejska zmieniła swoją prognozę PKB dla Polski, obniżając prognozowany wzrost polskiego PKB w 2023 r. z 0,7% do 0,4% względem jesiennej projekcji. W raporcie KE wskazano, że wzrost PKB powróci do poziomu 2,5 proc. w 2024 r., wraz z osłabieniem inflacji i przyspieszeniem globalnego wzrostu gospodarczego. W odniesieniu do inflacji szacunki mówią o 11,7% w 2023 i 4,4% w 2024

2.2.13. Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

Oдноśnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Grupa prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Grupę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Grupę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji. Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

2.2.14. Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Grupy Dekpol. 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. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Dekpol na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

2.2.15. Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

W związku z rodzajem prowadzonej przez Grupę Dekpol 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 w charakterze generalnego wykonawcy lub 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 Poręczyciela i Grupę Kapitałową 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, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

2.2.16. Ryzyko walutowe

Grupa Dekpol prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski, jednak rosnąca część umów segmentu GW zawierana jest w walucie (EUR). W tym zakresie oraz w zakresie działalności eksportowej, Grupa narażona jest więc na ryzyko wahań kursowych. Umacnianie kursu polskiej waluty względem walut państw, do których eksportowane są produkty Grupy, będzie prowadzić do zmniejszenia wpływów ze sprzedaży, co z kolei będzie miało negatywne przełożenie na wyniki finansowe osiąganego przez Grupę. Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie kontraktów typu forward.

Analizując sytuację walutową na koniec grudnia 2022 w stosunku do końca 2021 roku, odnotowuje się osłabienie złotego względem euro o 2%, a wobec dolara o 8,4%. Atak Rosji na Ukrainę i trwająca za wschodnią granicą wojna wywołuje niepewność po stronie inwestorów. Należy mieć również na uwadze podwyżki stóp w USA czy strefie euro generujące popyt na dolara oraz europejską walutę. Ponadto można ocenić, że czynniki wewnętrzne jak wysoka inflacja i ekspansywna polityka fiskalna rządu wpływają negatywnie na kurs polskiej waluty.

2.2.17. Ryzyko inflacyjne

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

Procesy cenotwórcze, zgodnie z raportem NBP o inflacji z listopada 2022, znajdują się pod presją zmian podaży, związanych również ze skutkami agresji Rosji przeciw Ukrainie. Ma to odzwierciedlenie w wysokich cenach surowców energetycznych oraz rolnych na rynkach światowych, podwyższonych cenach uprawnień do emisji CO₂ oraz przedłużające się napięcia w globalnych sieciach dostaw. Na wysoki poziom inflacji, który obecnie obserwujemy, wpływają też czynniki o charakterze popytowym. NBP wskazuje, że silny wzrost cen surowców energetycznych na rynkach światowych będący

skutkiem wojny w Ukrainie nadal przekłada się na krajowe ceny paliw do prywatnych środków transportu, jak i wyższe rachunki za gaz i energię elektryczną. Zgodnie ze stanowiskiem Banku Centralnego, obszarami niepewności, które będą rzutować na tempo wzrostu cen w gospodarce będą takie obszary jak: przyszły kształt polityki antyinflacyjnej banków centralnych i rządów w największych światowych gospodarkach, dalszy przebieg agresji zbrojnej Rosji na Ukrainę, działania antyinflacyjne rządu RP, transfery UE oraz dalszy przebieg pandemii COVID-19 na świecie.

2.2.18. Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalnością

Grupa Dekpol 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 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.

2.2.19. Ryzyko związane ze zobowiązaniami przeterminowanymi

Główną grupą wierzycieli są podwykonawcy świadczonych przez Poręczyciela usług w zakresie generalnego wykonawstwa. Większość zobowiązań spłacanych po terminie wymagalności powstaje na skutek niedostarczenia kompletu dokumentacji przez kontrahenta. Zgodnie z procedurami wewnętrznymi obowiązującym w Grupie Poręczyciela możliwość dokonania płatności za wymagalne i bezsporne faktury następuje po dostarczeniu kompletu dokumentów do protokołu zgodnie z zapisami umownymi. Niezwłocznie po zauważeniu braków kontrahenci są informowani o zaistniałej sytuacji i obligowani do uzupełnienia braków formalnych, przez co termin zapłaty jest uzależniony od spełnienia powyższego. W saldzie zobowiązań przeterminowanych nie występuje duża koncentracja na jednego podwykonawcę.

Występowanie zobowiązań przeterminowanych może wpływać na pogorszenie relacji z podmiotami wykonującymi prace dla Grupy, a w skrajnym przypadku do zaprzestania przez nie świadczenia usług na rzecz Grupy oraz wejście na drogę sądową. Takie postępowanie mogłoby prowadzić do opóźnień w realizacjach kontraktów budowlanych realizowanych przez Grupę. Występowanie wysokich sald zobowiązań przeterminowanych może utrudniać też nawiązanie współpracy z nowymi kontrahentami. Należy jednak mieć na uwadze, że notowany poziom zobowiązań przeterminowanych nie odstaje od średniej w sektorze generalnego wykonawstwa.

2.2.20. Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji

W zawartych przez Podmioty z Grupy Poręczyciela (w tym Emitenta) 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 Poręczyciela zawierają postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. cross-default), co oznacza, że naruszenie jednej umowy kredytu powoduje automatycznie naruszenie pozostałych umów kredytu zawartej z tym samym

bankiem. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie postanowień w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej Podmiotów z Grupy Poręczyciela (w tym Emitenta). 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 Poręczyciela mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę Poręczyciela. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Poręczyciela.

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

2.2.21. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji

W Grupie Emitenta, Spółki finansują swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 31 grudnia 2022 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Spółki Dekpol S.A. wyniósł 47,2% (288 679 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 52,8% (321 815 tys. zł). Na dzień 30.09.2022 r. udział finansowania własnego w strukturze pasywów Spółki wyniósł 26,6% (423 464 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 73,4% (1 170 448 tys. zł).

Spółka 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 Spółki, co będzie się wiązało 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 Spółki, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2.22. Ryzyko cyberataku

W ostatnich kilku latach, a szczególnie po wybuchu konfliktu zbrojnego w Ukrainie, doszło do kolejnego ryzyka związanego z obszarem IT. Obecnie spółki są narażone na ataki hakerów i działanie przez nich podejmowanie w postaci cyberataków. Według miesięcznika Forbes, Polska jest na 20 pozycji w rankingu krajów najbardziej narażonych na cyberataki. Zgodnie z dostępnymi informacjami, do głównych branż narażonych na cyberataki, należą energetyka i transport. Te działania głównie dotyczyły przeważnie kradzieży danych osobowych. W związku z powyższym Zarząd Spółki Poręczyciela zdecydował o przeprowadzeniu due diligence w tym obszarze i wykupieniu polisy ubezpieczeniowej związanej z ochroną przed konsekwencjami cyberataków. Wszystkie spółki z Grupy Poręczyciela posiadają jednolitą politykę w zakresie IT.

2.2.23. Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz postanowienia gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest ograniczone. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiąże się (lub wywiąże się nieterminowo) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy Poręczyciela, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych.

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

2.3. **Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi Obligacjami**

2.3.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego,

należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, poprzez zaspokojenie z majątku Poręczyciela, na warunkach określonych w przepisach prawa.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników

referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych, zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzącym do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, chyba że Warunki Emisji Obligacji danej serii zawierać będą klauzulę awaryjną przewidującą trwały zamiennik WIBOR.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

KSF zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON (zmieniona nazwa WIBID).

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego m Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

2.3.3. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowi poręczenie udzielone przez jedynego akcjonariusza Emitenta – Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie, co obniża ryzyko braku spłaty obligacji przez Emitenta.

Możliwość efektywnego zaspokojenia z majątku Poręczyciela zależeć będzie od jego sytuacji finansowej oraz istniejących w chwili podjęcia egzekucji poręczenia obciążeń na majątku Poręczyciela. Ewentualne zdarzenia losowe związane z Poręczycielem mogą negatywnie wpłynąć na ryzyko dokonania i terminu spłaty zobowiązań z obligacji. Emitent nie może zapewnić, że sytuacja finansowa i inne istotne w tym kontekście okoliczności nie będą utrudniały lub wręcz uniemożliwiały efektywne wyegzekwowanie należności wobec Poręczyciela.

2.3.4. Ryzyko związane z realizacją zobowiązań z tytułu Poręczenia

Poręczycielem Obligacji jest Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie, która posiada udziały w spółkach z Grupy Poręczyciela, w tym udziały Emitenta.

Poręczyciel odpowiada solidarnie z Emitentem za jego zobowiązania z Obligacji do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji. Istnieje ryzyko, że do dnia ewentualnej egzekucji Poręczenia sytuacja finansowa Poręczyciela ulegnie pogorszeniu, co będzie miało negatywny wpływ na możliwość zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy. Należy zauważyć, że Poręczyciel jest spółką dominującą w Grupie, w związku z czym problemy finansowe innych podmiotów z Grupy mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.

2.3.5. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

2.3.6. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

2.3.7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

2.3.8. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, nie wystąpiły przesłanki uzasadniające wystąpieniem przez Obligatariuszy z żądaniem wykupu Obligacji.

2.3.9. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

2.3.10. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

2.3.11. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

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

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

2.4. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst

2.4.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego

Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

2.4.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,

- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

2.4.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na Rynku ASO Catalyst wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.4.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

2.4.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

-
- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłanianie do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
 - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
 - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
-

- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

2.5. Inne ryzyka

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

III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

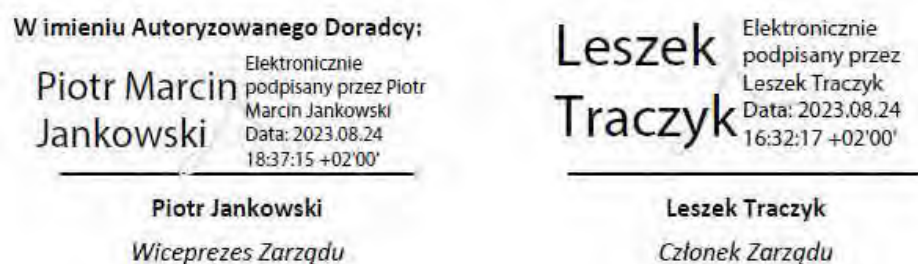
3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.



3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Dokument Informacyjny dla obligacji serii B spółki Dekpol Deweloper sp. z o.o. został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cele emisji

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostały przeznaczone przez Emitenta na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów.

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej <https://dekpole.pl/mieszkania/>.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii B, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisje obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 15 stycznia 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii B.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii B Emitent wyemitował 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji obligacji	od 15 stycznia 2021 r. do 28 stycznia 2021 r.
Data przydziału Obligacji	1 lutego 2021 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	15.000 (piętnaście tysięcy)
Stopy redukcji	Nie dotyczy
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	10.000 (dziesięć tysięcy)
Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Wartości nominalna Obligacji	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	51
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	51

Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 750 Obligacji na rzecz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (Autoryzowany Doradca)
Nazwy (firmy) subemitentów	nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 353 665 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 353 665 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji zostały aktywowane jako rozliczenia międzyokresowe czynne i będą rozliczane przez cały okres życia obligacji. Prezentacyjnie rozliczenia te korygują in minus saldo zadłużenia z tytułu obligacji (zastosowanie uproszczonej metody skorygowanej ceny nabycia).

Zostało skierowanych 100 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego. W okresie 12 miesięcy poprzedzającym ofertę obligacji serii B nie miały miejsce inne oferty obligacji przeprowadzone na podstawie tego wyjątku.

Zostało skierowanych 9 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **1 sierpnia 2024 roku**, z zastrzeżeniem pkt 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1. i 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;

Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci w Dniu Wcześniejszego Wykupu na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz premię liczoną od Należności Główniej (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Główniej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- W Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy – 1,25%,
- W Dniu Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy – 1,00%,
- W Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy – 0,75%,
- W Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 0,50%,
- W Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy – 0,25%,
- W Dniu Płatności Odsetek za VI Okres Odsetkowy - brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. **Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 8.3. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest stała jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża wynosi 5,30 % (pięć procent 30/100) w skali roku.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.3 Warunków Emisji (pkt. 8.3. Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	1 sierpnia 2021	26 lipca 2021
2.	1 sierpnia 2021	1 lutego 2022	25 stycznia 2022
3.	1 lutego 2022	1 sierpnia 2022	25 lipca 2022
4.	1 sierpnia 2022	1 lutego 2023	25 stycznia 2023
5.	1 lutego 2023	1 sierpnia 2023	25 lipca 2023
6.	1 sierpnia 2023	1 lutego 2024	25 stycznia 2024
7.	1 lutego 2024	1 sierpnia 2024	25 lipca 2024

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Na dzień wydania Obligacji (zapisania Obligacji w Ewidencji) Obligacje są zabezpieczone.

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest poręczenie udzielone na podstawie umowy, o której mowa w pkt b) poniżej („**Poręczenie**”) oraz oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem („**Oświadczenie**”), przy czym:

- a) W dniu 1 lutego 2021 r. została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, z której wyciąg stanowi Załącznik do Dokumentu Informacyjnego („Umowa Administrowania”), na mocy której powierzono Administratorowi Zabezpieczeń m.in. pełnienie dla Poręczenia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- b) Poręczenie zostało udzielone do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji poprzez zawarcie w dniu 1 lutego 2021 r. umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia.
- c) Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 30 sierpnia 2025 r.
- d) Oświadczenie zostało złożone w dniu 1 lutego 2021 r. (Rep A nr 1515/2021) przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 30 sierpnia 2025 r.

- e) Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- f) Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia oraz Oświadczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- g) W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. a) powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania Obligatariuszy o tych zmianach.
- h) Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Poręczenia i Oświadczenia.
- i) Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania. Administrator Zabezpieczeń będzie w szczególności podejmował czynności prawne i faktyczne zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji po otrzymaniu instrukcji egzekucyjnych złożonych zgodnie z postanowieniami Umowy Administrowania.

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	BSWW Trust sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	VARSO 2, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
Numer KRS:	0000505020
REGON:	147161309
NIP:	5252584345

4.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot

Nie dotyczy.

4.10. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Emitenta: w ujęciu jednostkowym na dzień 30 września 2020 r. wyniosła 97 873 tys. zł, w tym:

- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 8 841 tys. zł,
- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 21 500 tys. zł,

- zobowiązania przeterminowane: 365 tys. zł.

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Emitenta: w ujęciu jednostkowym na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 137 568 tys. zł, w tym:

- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 22 224 tys. zł,

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 115 344 tys. zł,

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdanie finansowe za 2022 rok będą udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.dekpol.pl.

Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu innych obligacji niż objęte Dokumentem Informacyjnym, które do dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego nie zostały wykupione.

Emitenta nie posiada żadnych innych notowanych papierów wartościowych.

4.11. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

4.12. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz premii w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

4.13. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym

Zamieszczone w niniejszym Dokumentie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity (Dz.U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm.) „**Ustawa PDOPr**”). Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy PDOPr odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOPr zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ((tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.) „**Ustawa PDOFiz**). Od

uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy)

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz, jest:

- a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub art. 23 ust. 1 pkt 38 i 38 c,
- e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,
- f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f

-osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PODOFiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PODOFiz).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PODOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem

przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PDOfiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PDOfiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PDOfiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji akcjonariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

V. DANE O EMITENCIE

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	Dekpol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Dekpol Deweloper sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Adres poczty elektronicznej:	dekpól@dekpól.pl
Adres strony internetowej:	https://dekpól.pl/mieszkania/raporty/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000758272
REGON:	381840584
NIP:	5922275251
KOD LEI	259400V1AW0S201W4N61

- 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie z umową spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

- 5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

Dekpol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona na podstawie umowy spółki w akcie notarialnym z dnia 9 listopada 2018 roku sporządzonym przez Michała Ciechanowskiego w Gdańsku (Rep. A nr 6216/2018).

- 5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Emitent został zarejestrowany 19 listopada 2018 r. przez Sąd Rejonowy w Gdańsku w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru sądowego pod numerem KRS 0000758272.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.6. Krótki opis historii Emitenta i Poręczyciela

Historia działalności:

- 1993 r. – Rozpoczęcie działalności w formie Zakładu Blacharsko-Dekarskiego
- 1999 r. – Zmiana nazwy na Zakład Produkcyjno-Usługowy „Dekpol” – Mariusz Tuchlin
- 2006 r. – Zmiana nazwy i formy prawnej na Dekpol Sp. z o.o.
- 2007 r. – Rozszerzenie oferty o działalność deweloperską.
- 2012 r. – Rozpoczęcie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych (wszystkie typy łyżek koparkowych i ładowarkowych)
- 2014 r. – Zmiana formy prawnej na Dekpol S.A.
- 2015 r. – Debiut akcji spółki Dekpol SA na rynku głównym GPW w Warszawie.
- 2017 r. – Roczne przychody Grupy Dekpol SA przekraczają poziom 0,5 mld zł.
- 2018 r. – Emisja obligacji serii G/H przez Dekpol SA w kwocie 92 mln zł.
- **2019 r. – Wydzielenie segmentu deweloperskiego do oddzielnej spółki Dekpol Deweloper sp. z o.o.**
- 2020 r. – Wydzielenie w Grupie Poręczyciela segmentu łyżek do oddzielnej spółki Dekpol Steel sp. z o.o.
- 2021 r. – Wydzielenie w Grupie Poręczyciela segmentu GW do oddzielnej spółki Dekpol Budownictwo sp. z o.o.; Nabycie przez Poręczyciela zakładu produkcyjnego „INTEK” sp. z o.o. w Lubawie
- 2022 r. – Nabycie przez Poręczyciela 100% udziałów w spółce Kombet Działdowo sp. z o.o. w Komornikach

5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień 31 grudnia 2022 r. na kapitały własne Emitenta składały się następujące pozycje:

- kapitał podstawowy w wysokości 135 005 000 zł i dzielił się na 2.700.100 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy;

kapitał zakładowy wykazywany jest w bilansie w wysokości nominalnej wynikającej z Umowy spółki, zgodnie z wpisem do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego;

- kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej 6 948 tys. zł;
- Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny -0,097 tys. zł;
- Zyski zatrzymane 34 283 tys. zł;
- zysk netto bieżącego okresu w wysokości 4 176 tys. zł.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień umowy spółki Emitenta. Zgromadzenie Wspólników Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

- 5.8. Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe**

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

- 5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

- 5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Nie dotyczy z uwagi na swą formę prawną Emitent nie przeprowadził i nie może przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

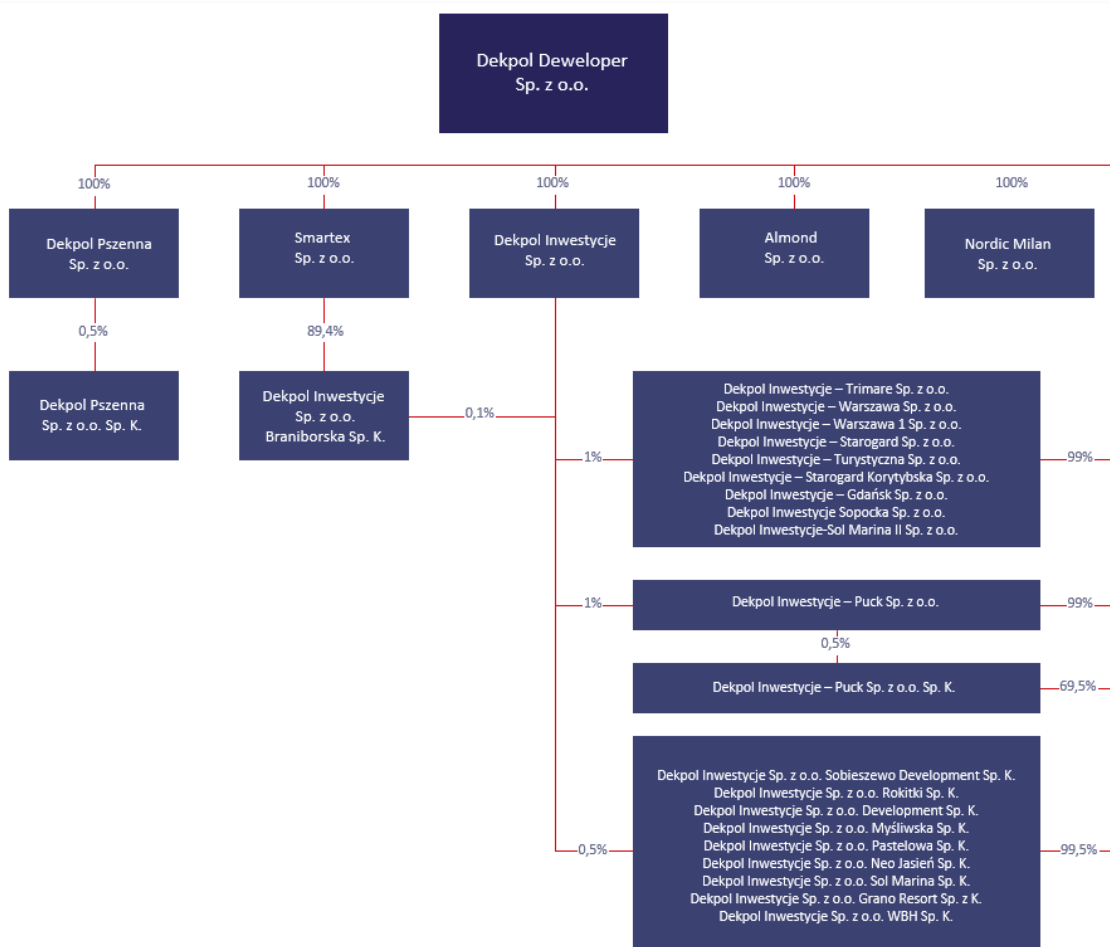
- 5.11. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe**

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

- 5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Dekpol Deweloper sp. z o.o. należy do grupy kapitałowej Poręczyciela, tj. Dekpol S.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent tworzy grupę kapitałową



Emitent posiada pośrednio lub bezpośrednio udziały lub akcje w następujących istotnych podmiotach:

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa Sp.k.
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000672227
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	Komandytariusz - Emitent Komplementariusz - Dekpol Inwestycje sp. o.o.
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje spółka z ograniczona odpowiedzialnością Rokitki Sp.k.
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000671424
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	Komandytariusz - Emitent Komplementariusz - Dekpol Inwestycje sp. o.o.
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje spółka z ograniczona odpowiedzialnością Development Sp.k.
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000671410
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	Komandytariusz - Emitent Komplementariusz - Dekpol Inwestycje sp. o.o.
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje spółka z ograniczona odpowiedzialnością Braniborska Sp.k.
Siedziba:	Wrocław
Adres:	ul. Braniborska 58-68, 53-680 Wrocław
Numer KRS:	0000713206
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	Komandytariusz - Smartex Sp. z o.o. oraz osoba fizyczna Komplementariusz - Dekpol Inwestycje sp. o.o.
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje spółka z ograniczona odpowiedzialnością Myśliwska Sp.k.
Siedziba:	Pinczyn

Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000715523
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	Komandytariusz - Emitent Komplementariusz - Dekpol Inwestycje sp. o.o.
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje spółka z ograniczona odpowiedzialnością Grano Resort Sp.k.
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000757646
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	Komandytariusz - Emitent Komplementariusz - Dekpol Inwestycje sp. o.o.
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje spółka z ograniczona odpowiedzialnością WBH Sp.k.
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000761177
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	Komandytariusz - Emitent Komplementariusz - Dekpol Inwestycje sp. o.o.
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądyńskiego 21

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje spółka z ograniczona odpowiedzialnością Neo Jasień Sp.k.
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000761007
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	Komandytariusz - Emitent Komplementariusz - Dekpol Inwestycje sp. o.o.
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna)

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje spółka z ograniczona odpowiedzialnością Sol Marina Sp.k.
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000760977
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	Komandytariusz - Emitent Komplementariusz - Dekpol Inwestycje sp. o.o.
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje spółka z ograniczona odpowiedzialnością Sobieszewo Development Sp.k.
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000757671
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	Komandytariusz - Emitent Komplementariusz - Dekpol Inwestycje sp. o.o.
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna)

Nazwa (firma) spółki	Nordic Milan spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000558206

Zarząd	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	100% kapitału zakładowego posiada Emitent. W KRS widnieje jeszcze poprzedni właściciel Dekpol S.A. (zmiana nie została zgłoszona do KRS)
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje - Trimare spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000911862
Zarząd	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	99% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000915916
Zarząd	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	99% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje – Warszawa spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000925037
Zarząd	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	99% kapitału zakładowego posiada Emitent

Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach
-------------------------------	---

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje – Starogard spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000923077
Zarząd	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	99% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach realizowanej przez podmiot zewnętrzny inwestycji w Gdańsku, mających na celu wprowadzenie lokali do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje - Turystyczna spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000926975
Zarząd	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	99% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje – Puck spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp.k.
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000926379
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	Komandytariusz - Emitent Komplementariusz - Dekpol Inwestycje sp. o.o.
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje Gdańsk spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000962675
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	99% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000969999
Zarząd komplementariusza	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	99% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej

Nazwa (firma) spółki	Smartex spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Wrocław
Adres:	uL. Braniborska 58-68, 53-680 Wrocław
Numer KRS:	0000034680
Zarząd	Sebastian Barandziak – Członek Zarządu Sebastian Leszczyński - Członek Zarządu
Wspólnicy	100% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Zarządzenie nieruchomości - komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Pszena spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000671161

Zarząd	Sebastian Barandziak – Członek Zarządu
Wspólnicy	100% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Działalność holdingowa – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000671007
Zarząd	Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu Sebastian Leszczyński -Wiceprezes Zarządu
Wspólnicy	100% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Działalność holdingowa

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje – Puck spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000926379
Zarząd k	Sebastian Barandziak – Członek Zarządu Sebastian Leszczyński - Członek Zarządu Anna Olewnik Mikołajewska - Członek Zarządu
Wspólnicy	100% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje Sopocka spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0001011352
Zarząd k	Sebastian Barandziak – Członek Zarządu Sebastian Leszczyński - Członek Zarządu
Wspólnicy	99% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej na terenie aglomeracji trójmiejskiej

Nazwa (firma) spółki	Dekpol Inwestycje – Sol Marina II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0001011207
Zarząd k	Sebastian Barandziak – Członek Zarządu Sebastian Leszczyński - Członek Zarządu
Wspólnicy	99% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Działalność deweloperska (spółka operacyjna) spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie

Nazwa (firma) spółki	Almond spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000323139
Zarząd	Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu
Wspólnicy	100% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	Zarządzenie nieruchomościami - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond)

Nazwa (firma) spółki	Mineral Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer KRS:	0000323139
Zarząd	Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu
Wspólnicy	49% kapitału zakładowego posiada Emitent
Przedmiot działalności	podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych.

5.12.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu Emitenta	Brak
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu Emitenta	Brak

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

5.12.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta

W ramach działalności operacyjnej pomiędzy Emitentem a Dekpol S.A. nie występują istotne transakcje/istotne przepływy finansowe z działalności operacyjnej.

Brak jest istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.

5.12.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

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

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

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

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

W 2022 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 51,8% (w stosunku do ilości sprzedanych lokali udział ten wynosi 33%). Średnia wartość lokalu wzrosła w ujęciu roku/roku o około 10%. W wyniku finansowym 2022 roku Grupa Dekpol z działalności segmentu deweloperskiego rozpoznała w przychodach 380 lokali oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z umowy z podmiotem instytucjonalnym. W roku 2021 w przychodach segmentu deweloperskiego rozpoznanych zostało 406 lokali. W rezultacie przychody segmentu w 2022 roku wyniosły ponad 140 mln zł, co przy 19% marży operacyjnej przełożyło się na 26,7 mln zł zysku operacyjnego, wobec 34,5 mln zł rok wcześniej. Na rozpoznane w 2022 roku przychody wpływ miały głównie oddane do użytkowania realizacje takie jak: inwestycja o podwyższonym standardzie Baltic Porto oraz popularne osiedla mieszkaniowe Osiedle Kociewskie etap II, Osiedle Pastelowe etap IIa i Neo Jasień etap I. Z kolei kontraktacja w roku 2022 (w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych) wyniosła 341 lokali w porównaniu do 490 lokali w roku 2021 i dotyczyła przede wszystkim II etapu prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina oraz części condohotelowej tego projektu realizowanej pod nazwą Grano Marina Hotel, trzech inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej, ponadto Osiedla Neo Jasień etap I, Osiedla Pastelowego etap IIa, Osiedla Kociewskiego etap II oraz inwestycji Trimare etap I w Sztutowie. Wyniki sprzedażowe (podpisane umowy przedwstępne, deweloperskie oraz rezerwacyjne) osiągnięte w 2022 roku były niższe niż zakładano w planach z początku 2022 roku.

W roku 2022 prowadzono sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślinie 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 Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Lazur Park- budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 40, zlokalizowanych na Wyspie Sobieszewskiej
- Villa Neptun-budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 40, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe, etap IIb- 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku
- Neo Jasień etap I - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II- 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,

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

- Osiedle Kociewskie etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa.

Ponadto Spółka wskazuje, że w IV kwartale 2022 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie inwestycji Neo Jasień Etap I, Osiedle Pastelowe etap IIa, Baltic Line, Baltic Porto oraz Osiedle Kociewskie etap II pierwszy budynek.

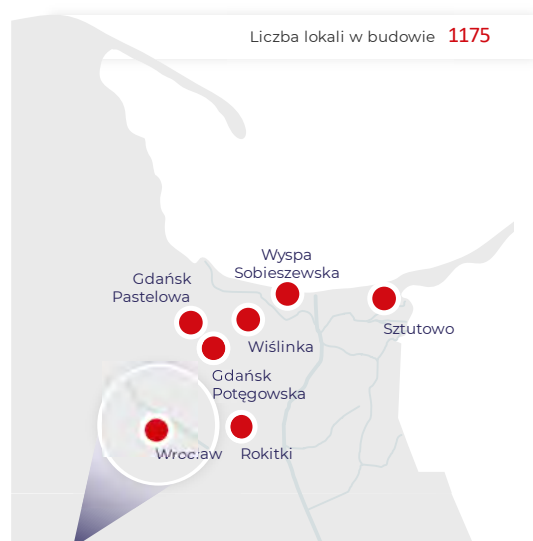
W 2022 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wchodzących w skład inwestycji Osiedle Kociewskie etap I w Rokitkach koło Tczewa, inwestycji Neo Jasień Etap I, Osiedle Pastelowe etap IIa, Baltic Line, Baltic Porto oraz pierwszego budynku wchodzącego w skład inwestycji Osiedle Kociewskie etap II.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w sprzedaży pozostawało 667 lokali.

Lokalizacja projektów deweloperskich

Poniżej przedstawiono lokalizację projektów deweloperskich w trakcie realizacji oraz planowanych do realizacji według stanu na dzień 31.12.2022 r.:

— Inwestycje w budowie



	Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Ilość lokali
Wyspa Sobieszewska	Baltic Line	ul. Nadwiślańska	60
Gdańsk	Osiedle Pastelowe IIb	ul. Pastelowa	125
Wiślinka	Grano Marina Hotel	ul. Łąkowa	130
	Sol Marina II	ul. Łąkowa	127
Rokitki	Osiedle Kociewskie II	ul. Tczewska	129
Sztutowo	Trimare I	ul. Zalewowa	189
Wrocław	Braniborska	ul. Braniborska 58 – 68	415

Źródło: Emitent;

Aktualnie w realizacji znajduje się 7 projektów deweloperskich (1175 lokali) z różnych segmentów rynku: popularnego, premium, apartamentów inwestycyjnych, a także condohotel oraz inwestycja realizowana w ramach segmentu PRS (Private-Rented-Sector).

Osiedle Pastelowe IIb oraz Osiedle Kociewskie II to kolejne etapy inwestycji pn. „Osiedle Pastelowe” oraz „Osiedle Kociewskie”.

Osiedle Pastelowe IIb to projekt realizowany na terenie Gdańska. Osiedle Kociewskie z kolei zlokalizowane jest w Rokitkach k/ Tczewa.

Na terenie Wyspy Sobieszewskiej aktualnie realizujemy inwestycję Baltic Line obejmującą 3 budynki, 60 lokali. W bezpośrednim sąsiedztwie Wyspy Sobieszewskiej tj. w Wiślinku w budowie znajduje się drugi etap inwestycji Sol

Marina (apartamenty inwestycyjne) oraz Grano Marina Hotel. Spółka planuje także realizację kilku nowych projektów na terenie Wyspy Sobieszewskiej w najbliższych latach.

Dodatkowo Spółka realizuje projekt z segmentu PRS na terenie Wrocławia przy ul. Braniborskiej oraz pierwszy etap inwestycji z segmentu premium pn. „Trimare” na terenie Sztutowa.

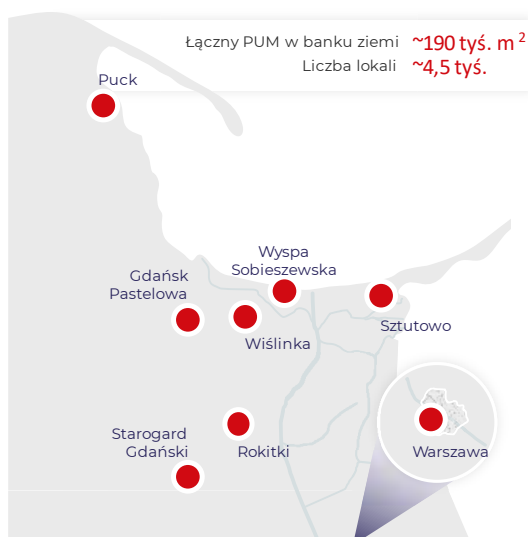
Grupa Emitenta planuje w latach 2023-2025 rozpocząć budowę kilku projektów o mieszanym charakterze (apartamenty inwestycyjne, condohotel) na terenie Wyspy Sobieszewskiej o łącznej liczbie lokali ok. 880.

Dodatkowo Spółka planuje kontynuację kolejnych etapów inwestycji Osiedle Pastelowe, oraz Neo Jasień zlokalizowanych na terenie Gdańska, inwestycji Osiedle Kocięskie w Rokitykach k/Tcz

ewa, inwestycji Sol Marina zlokalizowanej w miejscowości Wiślinka oraz inwestycji Trimare w Sztutowie.

Ponadto planowane jest rozpoczęcie inwestycji w nowych lokalizacjach tj. Starogard Gdański (segment popularny), Puck (segment podwyższony) oraz Warszawa (apartamenty inwestycyjne). Dokładną lokalizację projektów przedstawiono poniżej:

Bank ziemi – wybrane inwestycje



	Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Liczba lokali	Planowana data rozpoczęcia budowy	Planowana data zakończenia budowy
Wyspa Sobieszewska	Grano Resort Apartamenty I	ul. Sobieszewska	124	2Q 2023	1Q 2025
	Grano Resort Apartamenty IIa	ul. Sobieszewska	160	3Q 2024	1Q 2026
	Grano Resort Apartamenty IIb	ul. Sobieszewska	160	b.d.	b.d.
	Grano Resort Hotel	ul. Sobieszewska	231	b.d.	b.d.
	Soleo Park	ul. Tęczowa	25	4Q 2023	4Q 2024
	Bahic FunPark Apartamenty I	ul. Turystyczna	61	1Q 2023	4Q 2024
Gdańsk	Bahic FunPark Apartamenty II	ul. Turystyczna	122	4Q 2023	1Q 2026
	Osiedle Pastelowe III	ul. Pastelowa	270	1Q 2024	1Q 2026
	Osiedle Pastelowe IV	ul. Pastelowa	474	b.d.	b.d.
	Neo Jasień III	ul. Potęgowska	98	1Q 2023	3Q 2024
Wiślinka	Sol Marina III	ul. Łąkowa	140	1Q 2023	4Q 2024
Rokityki	Osiedle Kocięskie III	ul. Tczewska	94	2Q 2025	2Q 2026
	Osiedle Kocięskie IV	ul. Tczewska	141	2Q 2023	3Q 2024
	Osiedle Kocięskie V	ul. Tczewska	117	b.d.	b.d.
Sztutowo	Trimare II	ul. Zalewowa	128	2Q 2023	4Q 2024
Puck	Nowy Świat I	ul. Tczewska	180	1Q 2024	1Q 2026
	Nowy Świat II	ul. Tczewska	180	b.d.	b.d.
Starogard Gdański	Starogard Gdański	ul. Korytybska	130	b.d.	b.d.
Warszawa	Prądzynskiego	ul. Prądzynskiego	516	4Q 2023	4Q 2025

Źródło: Emitent

Wyspa Sobieszewska jest najbardziej wysuniętą na wschód częścią Gdańska, otoczoną wodami Zatoki Gdańskiej oraz Martwą Wisłą. Istotną część Wyspy zajmuje Las Mierzei z dwoma rezerwatami przyrody oraz licznymi wydymami. Plaża w Sobieszewie, której szerokość wynosi 78 m, a długość 11 km, jest jedną z ostatnich dzikich ości przyrody na polskim wybrzeżu. Jednocześnie Wyspa Sobieszewska, dzięki otwartemu w 2018 r. mostowi zwodzonemu, jest bardzo dobrze skomunikowana z centrum Gdańska – dojazd do Starego Miasta zajmuje ok. 15 minut, a do centrum biurowego w dzielnicy Przymorze – 25 minut. Po zakończeniu budowy drogi ekspresowej S7, czas dojazdu z Warszawy do Sobieszewa nie powinien przekraczać 3 godzin, w porównaniu do 5 godzin drogi na Półwysep Helski.

Otoczenie rynkowe – segment mieszkaniowy (strona popytowa)

W ciągu 3 kwartałów 2022 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 10,8 tys. lokali w porównaniu do ok. 18,2 tys. lokali sprzedanych w 2021 r. (spadek o 41% r/r). Należy jednak zauważyć, że tempo sprzedaży zmniejszyło się od 3Q 2021 r. Każda z spółek raportujących sprzedaż doświadczyła istotnie niższego popytu, głównie ze strony klientów kredytowych.

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w ciągu 3 kwartałów 2022 r. wyniosła 26,2 tys., co oznacza spadek o 51% w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r. Bardzo słaby okazał się zwłaszcza III kwartał 2022 r., w którym liczba transakcji wyniosła zaledwie 6,6 tys.

W ciągu 3 kwartałów 2022 r. wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Dynamiczny wzrost stóp procentowych (w tym m.in. wskaźnika WIBOR, decydującego o koszcie kredytu hipotecznego). Istotny wzrost oprocentowania kredytów spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 203,07 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q2022 r.
- W 1H 2022 r. KNF wydał rekomendację dla banków, zgodnie z którą od kwietnia banki obliczając zdolność kredytową kredytobiorców muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).
- Poziom indeksu dostępności, uwzględniający dodatkowy bufor, wyniósł na koniec 3Q2022 r. 94,02.

Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 3/2022

Otoczenie rynkowe – segment mieszkaniowy (strona podaźowa)

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W 2021 roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym

samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek. Efektem tej nierównowagi była rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 3Q 2021 r. spadła ona, wg danych JLL, poniżej 37 tys. lokali.

Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

W efekcie, w 2022 r. liczba rozpoczynanych projektów deweloperskich była o ok. 1/3 niższą niż rok wcześniej, a bieżący rok prawdopodobnie przyniesie pogłębienie spadku liczby nowych inwestycji.

W związku z utrzymywaniem się wysokich kosztów budowy oraz przy zdecydowanej przewadze klientów gotówkowych nad klientami korzystającymi z kredytów hipotecznych, deweloperzy mogą koncentrować się na rozpoczynaniu nowych projektów w tzw. klasie premium, co będzie skutkowało mniejszą podażą mieszkań w segmencie popularnym.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce wzrosła z 37,4 tys. lokali na koniec 2021 r. do 51,4 tys. na koniec 3Q 2022. Oznacza to powrót do wielkości oferty z 2019 r., przy czym wówczas na tych samych 6 rynkach sprzedawano średnio 16 tys. mieszkań kwartalnie, czyli dwukrotnie więcej niż obecnie.



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym

Inwestycje Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 5.13 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

W poniższej tabeli zaprezentowana została struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta na dzień 31.12.2022 r.

Wierzyciel	Saldo (w tys. zł)	Termin spłaty	Krótki opis
Obligatariusze	10 000	Sierpień 2024	Obligacje serii B
Dekpol SA	124 909*	różne terminy	Pożyczki od akcjonariusza (Poręczyciela)

* Wartości nominalne

Źródło: Emitent

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 31.12.2022 r. żadnych innych zobowiązań finansowych, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Spółka na dzień 31.12.2022 r. posiadała następujące zobowiązania pozabilansowe:

- udzielenie przez spółkę Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Grano Resort sp.k. zabezpieczenia dla limitów kredytowych spółki Dekpol Budownictwo sp. z o.o. udzielonych przez mBank S.A., w postaci hipoteki na gruncie należącym do spółki, do kwoty 67,5 mln zł

- udzielenie przez spółkę Almond sp. z o.o. zabezpieczenia dla emisji obligacji serii A i B, wyemitowanych przez Dekpol Budownictwo sp. z o.o. oraz dla kredytu w rachunku bieżącym spółki Dekpol Budownictwo sp. z o.o. udzielonego przez SGB Bank S.A., w postaci hipoteki na gruncie należącym do spółki, do kwoty 52,5 mln zł (na pierwszym miejscu) oraz do kwoty 22,5 mln zł (na drugim miejscu)
- udzielenie przez spółkę Dekpol Deweloper sp. z o.o. zabezpieczenia dla limitu wielocelowego spółki Dekpol Budownictwo sp. z o.o. udzielonego przez Bank Ochrony Środowiska S.A., w postaci hipoteki na gruntach należących do spółki, do kwoty 75 mln zł
- udzielenie przez spółkę Dekpol Inwestycje sp. z o.o. WBH sp.k. zabezpieczenia dla emisji obligacji serii I, wyemitowanych przez Dekpol S.A., w postaci hipoteki na gruncie należącym do spółki, do kwoty 75 mln zł.

5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

W ocenie Emitenta istotnymi zdarzeniami mającym wpływ na wyniki Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym są:

Wpływ wojny w Ukrainie na branżę deweloperską

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą bezpośrednio wpływa na całą branżę nieruchomości. Skutki wojny na Ukrainie odczuwane są w całej Europie, w tym w Polsce. Niemniej, na obecnym etapie konfliktu trudno wskazywać trwałe, negatywne skutki działań wojennych mogących trwale naruszyć stabilność gospodarki europejskiej, polskiej, jak również polskiego sektora nieruchomości. Aktualnie wpływ kryzysu na Ukrainie na gospodarkę europejską przejawia się w postaci wysokich cen surowców oraz nośników energii czego konsekwencją jest wzrost wskaźników inflacji. Dodatkowym elementem jest odpływ pracowników budowlanych narodowości ukraińskiej, którzy zdecydowali się na powrót do ojczyzny. Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka. Branża nieruchomości już dzisiaj boryka się ze spadkiem dostępności materiałów budowlanych, co przekłada się na wzrosty cen. Ponadto można spodziewać się spadku popytu na mieszkania, zmian polityki kredytowej wobec projektów nieruchomościowych przez banki finansujące, wzrostu kosztów pracy, niedoboru pracowników budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów. Z drugiej jednak strony nagły napływ uchodźców z Ukrainy może przyczynić się do wzrostu popytu, a przynajmniej utrzymania jego poziomu sprzed rozpoczęcia konfliktu. Już dzisiaj zauważalny jest wyraźny spadek ofert mieszkań na wynajem. W chwili obecnej, trudno jest wskazać jednoznaczny kierunek wpływu na branżę agresji Rosji na Ukrainę. Emitent na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność firmy, co pozwala na bieżąco reagować na zmiany rynkowe.

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa Emitenta narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku budowlanego niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,75%. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

Ponadto kolejne podwyżki stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów i dostępnych instrumentów finansowych oraz utrudnienia w pozyskiwaniu

finansowania. Stan polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy wzrost gospodarczy, 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 szansę na realizację swoich inwestycji.

5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy, które byłyby istotne dla ich oceny.

5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. składa się z jednego albo większej liczby członków, powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

Sebastian Barandziak - Prezes Zarządu

Sebastian Leszczyński - Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu Emitenta
Termin upływu kadencji	Członkowie Zarządu powołani są na czas nieoznaczony.
Wiek	44 lata
Kariera zawodowa	03/2019 – obecnie – Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Prezes Zarządu 11/2018 – 03/2019 – Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Członek Zarządu 03/2017 – 01/2019 – Dekpol S.A., Członek Zarządu 08/2013 – 02/2017 – Dekpol S.A., Dyrektor Sprzedaży 05/2013 – 05/2014 – PVG Sp. z o.o., Dyrektor Handlowy 02/2011 – 04/2013 – Eco Armatura Sp. z o.o., Wiceprezes
Wykształcenie	Uniwersytet Szczeciński, Zarządzanie i marketing

Spółki prawa handlowego, w których jest lub był wspólnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat	Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Dekpol Inwestycje - Puck sp. z o.o. Dekpol Inwestycje - Trimare sp. z o.o. Dekpol Inwestycje - Warszawa 1 sp. z o.o. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Dekpol Inwestycje – Starogard Korytybska Sp. z o.o. Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. Nordic Milan Sp. Z o.o. Smartex Sp. z o.o. Dekpol S.A.
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.	

Sebastian Leszczyński	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu Emitenta
Termin upływu kadencji	Członkowie Zarządu powołani są na czas nieoznaczony.
Wiek	46 lat
Kariera zawodowa	2019 – obecnie – Dekpol Deweloper Sp. o.o., Wiceprezes Zarządu 2017 – 2019 – Dekpol S.A., Dyrektor Zarządzający Departamentu Deweloperskiego 2004 – 2017 – Ulma S.A. – Prokurent, Dyrektor Oddziału, Manager Filii, Kierownik Kontraktów Kluczowych

	2000 – 2004 – Bauma S.A. – Kierownik Kontraktów. Przedstawiciel Techniczno-Handlowy
Wykształcenie	Wyższe, Akademia Techniczno-Rolnicza, kierunek : Konstrukcje Budowlane i Inżynierskie
Spółki prawa handlowego, w których jest lub był współnikiem, członkiem organów w okresie ostatnich 3 lat	<p>Dekpol Deweloper Sp. z o.o.</p> <p>Dekpol Inwestycje - Puck sp. z o.o.</p> <p>Dekpol Inwestycje - Trimare sp. z o.o.</p> <p>Dekpol Inwestycje - Warszawa 1 sp. z o.o.</p> <p>Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o.</p> <p>Dekpol Inwestycje – Starogard Korytybska Sp. z o.o.</p> <p>Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o.</p> <p>Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o.</p> <p>Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o.</p> <p>Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.</p> <p>Nordic Milan Sp. Z o.o.</p> <p>Smartex Sp. z o.o.</p>
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie została pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.	

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu współnikowi.

5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 135 005 000,00zł (sto trzydzieści pięć milionów pięć tysięcy złotych).

Struktura udziałowa Emitenta przedstawia tabela opisana poniżej.

Wspólnik	Ilość udziałów	łączna wartość nominalna (w PLN)	Procentowy udział w kapitał zakładowym
Dekpol S.A.	2.700.100	135.005 000,00	100
RAZEM	2.700.100	135.005 000,00	100

VI. INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA

Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego

Niniejszym Oświadczam, że według naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego

Niniejszym oświadczam, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

W imieniu Emitenta:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
SEBASTYAN PIOTK
BARANDZAN
Data: 2023.08.24 13:20:04 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
SEBASTYAN PIOTK
LESZCZYŃSKI
Data: 2023.08.24 13:21:38 CEST

7.1. Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2022



SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ
DEKPOL DEWELOPER

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku

Pinczyn, dnia 27 kwietnia 2023 roku



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	40
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	41
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	42
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	43
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	45
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	46
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	47
1. Rzeczowe aktywa trwałe	47
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	47
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	48
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	49
2. Nieruchomości inwestycyjne	50
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	50
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	50
2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	51
3. Wartość firmy i pozostałe wartości niematerialne	51
3.1. Wartości niematerialne	51
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	51
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	52
4. Udziały i akcje	53
5. Pozostałe aktywa finansowe	53
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	53
6. Zapasy	53
6.1. Struktura zapasów	53
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	54
7. Należności długoterminowe	54
7.1. Należności długoterminowe	54
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	54
7.3. Należności krótkoterminowe	54
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	55
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	56
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	56
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	57
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	57
8. Środki pieniężne	58

8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	58
9. Rozliczenia międzyokresowe	58
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	58
10. Kapitały	58
10.1. Kapitał podstawowy	58
11. Rezerwy	59
11.1. Specyfikacja rezerw	59
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	60
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym	61
12. Zobowiązania finansowe	62
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	62
12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	65
12.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	65
13. Zobowiązania handlowe	66
13.1. Zobowiązania długoterminowe	66
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe	66
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	67
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	68
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	69
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	69
14. Przychody przyszłych okresów	70
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	70
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym	70
15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana	70
16. Przychody i koszty operacyjne	71
16.1. Przychody ze sprzedaży	71
16.2. Koszty według rodzaju	71
16.3. Koszt własny sprzedaży	71
16.4. Pozostałe przychody operacyjne	72
16.5. Pozostałe koszty operacyjne	72
17. Przychody i koszty finansowe	73
17.1. Przychody finansowe	73
17.2. Koszty finansowe	73
18. Podatek dochodowy	73
18.1. Podatek dochodowy	73
18.2. Efektywna stopa opodatkowania	74
19. Odroczonego podatku dochodowego	74
19.1. Podatek odroczony	74



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	75
19.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	75
19.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	75
19.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	76
20. Instrumenty finansowe	77
20.1. Instrumenty finansowe – aktywa	77
20.2. Instrumenty finansowe – zobowiązania	77
21. Ryzyka instrumentów finansowych	77
21.1. Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	77
21.2. Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	78
21.3. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	78
21.4. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym	79
22. Segmenty operacyjne	80
22.1. Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	80
22.2. Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	80
22.3. Struktura geograficzna	81
23. Transakcje z jednostkami powiązanymi	81
23.1. Świadczenia dla personelu kierowniczego	81
23.2. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym	82
23.3. Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w poprzednim okresie sprawozdawczym	83
24. Inne informacje	84
24.1. Przeciętne zatrudnienie	84
24.2. Wynagrodzenie audytora	84
24.3. Przejęcia i połączenia kapitałowe	84
25. Zdarzenia po dniu bilansowym	86
26. Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	89
27. Zobowiązania i aktywa warunkowe	90
27.1. Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	90



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	188 051	248 046	40 111	54 188
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 625	31 782	5 892	6 943
III. Zysk (strata) brutto	27 096	29 501	5 779	6 445
IV. Zysk (strata) netto	19 945	24 740	4 254	5 405
V. Zysk (strata) na jedną akcję/udziały zwykłą (w zł / EUR)	7,39	9,16	1,58	2,00
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 066	43 664	2 360	9 539
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 788)	630	(2 728)	138
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 464)	22 158	(1 379)	4 841
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(8 855)	66 452	(1 889)	14 517
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	626 504	418 202	133 586	90 925
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	395 932	207 606	84 422	45 138
XII. Zobowiązania długoterminowe	105 990	73 344	22 600	15 946
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	289 942	134 262	61 823	29 191
XIV. Kapitał własny	230 571	210 596	49 163	45 788
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 786	29 353
XVI. Liczba akcji/udziały na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję/udziały (w zł / EUR)	85	78	18	17

Powyższe dane finansowe za rok 2022 i analogiczny okres 2021 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2022 roku – 4,6899 PLN / EUR
- 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 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 2022 roku – 4,6883 PLN / EUR
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku – 4,5775 PLN / EUR



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (Spółka, Jednostka Dominująca):

DEKPOL DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn.

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000758272.

Głównym udziałowcem Spółki jest DEKPOL S.A.

Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 592-227-52-51 oraz numer REGON 381840584.

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.1.Z
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych	PKD – 41.20.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD – 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD – 68.20.Z
Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie	PKD – 68.32.Z
Wykonywanie robót budowlanych 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



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

Spółka Dekpol S.A. jest jednostką dominującą najwyższego szczebla i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące też dane finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

1. Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej

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

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

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

2. Skład Grupy i jednostki powiązane:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Grupa Kapitałowa) wchodziły poniższe spółki zależne:

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje - Warszawa 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o.o. - spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach 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. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim (spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 marca 2022 roku, przed zmianą nazwy, zarejestrowaną 13 września 2022 roku: Dekpol Granaria Sp. z o.o.);
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 maja 2022 roku).
- 21) Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślinie (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku);
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) - 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym współnikiem spółki



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

wskazanej w pkt 12). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek (w przypadku spółek komandytowych – udziału w zyskach i stratach) wymienionych w pkt 13) – 17 i 19) – 22), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. wskazanej w pkt 5 w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej przy ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13) – 17) w zestawieniu powyżej;
- 4) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18) w zestawieniu powyżej;
- 5) Almond Sp. z o.o. – spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Dekpol S.A i głównego udziałowca) jest znacznym udziałowcem wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o. o.	0000300191	-98% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o., 2 % udziałów i głosów należy	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
		do City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	
Grano Group Sp. z o.o.	0000629533	- 95% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych – podmiot skupiający także udziały spółek prowadzących działalność w branży hotelarskiej
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach Spółki, jest także wspólnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdu osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	- 100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.,	Spółka będzie prowadzić działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	- 100 % udziałów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	- 95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o.	0000849933	- 90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
CAM Pszenna Sp. z o.o. (dawniej, do 1.12.2022 r. City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0001004553	- 99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o. o.	0000750704	- 100% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina,	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
Flats For Rent Sp. z o. o. Sp. K. - Spółka została rozwiązana uchwałą wspólników z 30.12.2021 r., wykreślenie z KRS nastąpiło w dniu 11.02.2022 r. (zdarzenie po dniu bilansowym)	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiadał 99% udział w zyskach i stratach spółki	Spółka prowadziła działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami i wynajmu nieruchomości

3. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdania finansowe sporządzane są przy zastosowaniu zasad zdefiniowanych
w ust. § 25-28 MSR 1:

- Kontynuacji działalności,
- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.
Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach PLN.

4. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono w dniu 27 kwietnia 2023.

5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.

6. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka oraz wszystkie objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostki zależne 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 przez Spółkę lub jej jednostki zależne.

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna. Grupa Kapitałowa jest zdolna do terminowego wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości. Zarząd pozytywnie ocenia sytuację finansową i nie widzi dla niej zagrożeń.

7. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dewelopera.

8. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Ileokroć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

Środki trwałe

- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe (model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia).
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 PLN są ujmowane do ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów zużycia materiałów.
- Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.
- Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.

- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji – zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana”.

Leasing

- Spółka ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
- Do wyceny prawa do użytkowania składnika aktywów Spółka stosuje model kosztu, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych w wartości godziwej.
- Spółka ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.
- Spółka prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.
- Spółka korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań a ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:
 - krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok), lub
 - gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 4.000,00 PLN.
- W przypadku, gdy Spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest zaliczany do leasingu finansowego, jeżeli



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. Leasing jest zaliczany do leasingu operacyjnego, jeżeli nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów.

- W przypadku leasingu operacyjnego Spółka ujmuje składnik będący przedmiotem leasingu w aktywach a przychody rozpoznaje metodą liniową w okresie trwania leasingu (ewentualne zachęty promocyjne rozkładane są w czasie).
- W przypadku leasingu finansowego Spółka ujmuje inwestycję leasingową netto, ustaloną w wysokości kwalifikujących się opłat leasingowych zdyskontowanych z użyciem stopy procentowej leasingu. W przypadku oddania w leasing finansowy własnych produktów, wartość godziwa produktu lub niższa od niej wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ujmowana jest tak, jak przychody ze sprzedaży. W przypadku gdy stopa procentowa leasingu jest niższa względem stopy rynkowej, wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.
- Jeżeli Spółka dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest zgodnie w zależności od tego, czy przeniesienie składnika aktywów kwalifikuje się jako sprzedaż. Ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy ujmowany jest w wyniku proporcjonalnie do wartości praw przeniesionych na leasingodawcę, o ile następuje przeniesienie składnika aktywów kwalifikujące się jako sprzedaż. W przypadku braku takiego przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

Wartości niematerialne (WN)

- Spółka ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.
- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- W odniesieniu do każdej WN Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 PLN są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 PLN ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

W okresie sprawozdawczym nie wytworzono we własnym zakresie WN.

Nieruchomości inwestycyjne

- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.
- Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesięcy przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

wpływające na wartość danej nieruchomości. Jednocześnie w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszyły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym.

Udziały i akcje w podmiotach powiązanych

Udziały zostały opisane, według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku, w pkt. 2 niniejszego sprawozdania.

Spółka wycenia inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg historycznego kosztu.

Jednostki zależne są konsolidowane metodą pełną, a jednostki stowarzyszone podlegają wycenie metodą praw własności.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada również udziały Mineral Group Sp. z o.o., podmiotu powołanego do prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Dekpol Deweloper posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 PLN).

Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

W dniu 17 lutego 2022 roku odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników spółek: Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 r. planu połączenia spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej.

Dekpol Royalties Sp. z o.o. była to spółka powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy Dekpol S.A.. Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. był to podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek Almond Sp. z o.o. i Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz innych praw majątkowych. Dekpol 1 Sp. z o.o. był komplementariuszem spółki Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. (100% udziałów spółki posiadał Dekpol S.A.). W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. został podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostały przyznane Dekpol S.A. w



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

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

W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wyraziło zgodę na zbycie udziałów przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu dobrowolnego umorzenia udziałów, w wyniku czego zawarta została w tym dniu umowa nabycia przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A. 1.278.715 udziałów Dekpol Deweloper Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 PLN każdy i o łącznej wartości nominalnej 63.935.750 PLN, reprezentujących 47,4% kapitału zakładowego spółki, w celu ich umorzenia. Udziały zostały nabyte za wynagrodzeniem równym wartości nominalnej udziałów. Własność udziałów została przeniesiona z chwilą zawarcia umowy. W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie umorzenia wszystkich ww. udziałów i wskutek powyższego jednoczesnego obniżenia kapitału zakładowego spółki.

W dniu 7 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym opublikowane zostało ogłoszenie o podjęciu uchwały w przedmiocie obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., w którym wezwano wierzycieli Spółki do zgłaszania roszczeń w terminie 3 miesięcy licząc od dnia publikacji.

W dniu 7 czerwca 2022 roku upłynął okres postępowania konwokacyjnego. Obniżenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku umorzenia ww. udziałów zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku jednocześnie z wyżej wskazanym połączeniem.

W dniu 25 marca 2022 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Granaria Sp. z o.o. powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim. W dniu 13 września 2022 roku zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym zmianę nazwy tej spółki, na Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o.

W marcu 2022 roku w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki celowej Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Spółka posłuży do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, obejmującej ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję, zgodnie z zawartymi umowami przedwstępnyimi.. Docelowo Grupa przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

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



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Dnia 6 października 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (99% udziałów) i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (1%) zawiązały Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. Dotychczas spółka nie została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 2 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej polegającej na budowie, wykończeniu i sprzedaży osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apart hoteli oraz powierzchni handlowo – usługowych.

Instrumenty finansowe

- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg historycznego kosztu.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
 - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Kwalifikuje się tutaj instrumenty finansowe nie zaliczone do wcześniej wymienionych kategorii, w szczególności instrumenty pochodne w części nie ujętej jako efektywne zabezpieczenie przyszłych przepływów pieniężnych.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria wyodrębnienia z instrumentu bazowego. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.
- Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. W szczególności odpisy aktualizujące należności tworzone są:
 - Należności stracone – w pełnej wysokości,
 - Na oczekiwane straty kredytowe – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznej relacji odpisów należności straconych w ciągu ostatnich 3 lat do salda należności na początek okresu,
 - Na straty z tytułu opóźnień w płatnościach – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznych danych o opóźnieniach w płatności w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem bilansowym.



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

- Spółka stosuje zasady rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9. Spółka ustanawia powiązania zabezpieczające między instrumentami zabezpieczającymi a przyszłymi, wysoce prawdopodobnymi transakcjami. Powiązanie zabezpieczające może obejmować tylko część przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego. Co najmniej na dzień bilansowy dokonuje pomiaru efektywności powiązania. Główne czynniki nieefektywności powiązań to:
 1. Niedopasowanie terminów realizacji przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego,
 2. Nieliniowość punktów swap wynikająca z rolowania instrumentów pochodnych.
- Skutki wyceny instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne wynikające z planowanych transakcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszone są, do czasu realizacji transakcji, w inne całkowite dochody (i prezentowane w pozycji kapitał z aktualizacji wyceny) a w części stanowiącej nieefektywne zabezpieczenie, w wynik okresu (jako zyski lub straty w działalności finansowej). W dacie realizacji transakcji część efektywna ustanowionego zabezpieczenia koryguje wynik na transakcji.
- W przypadku unieważnienia powiązania zabezpieczającego wskutek np.: utraty przez planowany zabezpieczany przepływ kryterium wysokiego prawdopodobieństwa lub decyzji Spółki wynikającej ze zmiany apetytu na ryzyko kursowe, skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego odnoszone są w całości w wynik okresu w dacie unieważnienia.

Zapasy

- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.
- Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednie przyporządkowanie.
- Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.

Kapitały własne

- Spółka zalicza do kapitałów własnych:
 - Równowartość wyemitowanych instrumentów kapitałowych (akcje, opcje na akcje). Instrumenty kapitałowe Spółka odróżnia od zobowiązań zgodnie z wymaganiami MSR 32 „Instrumenty finansowe – prezentacja”, tj. do instrumentów kapitałowych zaliczane są wyłącznie instrumenty, z których nie wynika umowny obowiązek wydania środków pieniężnych lub innego składnika aktywów finansowych innej jednostce, lub wymiany aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych z inną jednostką na warunkach potencjalnie niekorzystnych. W zależności od regulacji prawnych kapitały podlegają ujęciu jako kapitał podstawowy, zapasowy lub rezerwowy.
 - W przypadku emisji instrumentów złożonych, składających się z instrumentu kapitałowego i zobowiązania finansowego (np. obligacje zamienne na akcje) Spółka wyodrębnia i wycenia instrument kapitałowy prezentując jego wartość jako kapitały własne.
 - Zyski zatrzymane – w zależności od decyzji akcjonariuszy prezentowane jako kapitały zapasowe lub kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, z wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji.



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Rezerwy

- Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;
 - Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
 - Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
 - Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.
- Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:
 - Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;
 - Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone na podstawie historycznej relacji kosztów napraw poniesionych do przychodów ze sprzedaży objętych gwarancją produktów;
 - Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
 - Na koszty restrukturyzacji – jeżeli warunki przeprowadzenia restrukturyzacji zostały ustalone i upublicznione przed zakończeniem roku obrotowego.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Spółka rozlicza w czasie koszty poniesione, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. W szczególności rozliczeniu proporcjonalnie do upływu czasu podlegają:

- Koszty ubezpieczeń;
- Koszty prenumerat i abonamentów;
- Z góry opłacone koszty dostarczanych mediów, najmu itp.



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczeniom międzyokresowym podlegają dotacje i pomoc państwa:

- Dotacje do kosztów lub przychodów poniesionych lub uzyskanych w przeszłości ujmuje się jako przychód w okresie, w którym stały się należne. Dotacje prezentuje się jako odrębną pozycję przychodów z podstawowej działalności operacyjnej, chyba, że dotyczą kosztów lub przychodów pozostałej działalności operacyjnej – wtedy prezentuje się je jako pozostałe przychody operacyjne.
- Dotacje do aktywów ujmuje się jako przychody przyszłych okresów i rozlicza w przychody proporcjonalnie do wartości dotowanego aktywa odpisanego w koszty. Rozliczoną część dotacji prezentuje się jako przychód na tym samym poziomie rachunku zysków i strat, na którym ujmowane są koszty dotyczące dotowanego składnika aktywów.

Jako przychody przyszłych okresów Spółka ujmuje rozpoznaną ujemną wartość firmy w ramach połączeń pod wspólną kontrolą w sytuacji, gdy:

- Ujemna wartość firmy nie przekracza wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach;
- Ujemna wartość firmy przekracza wartość godziwą nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach ale realizacja zysku z okazjnego nabycia jest niepewna i z odległym horyzontem czasowym.

W innych przypadkach Spółka rozpoznaje ujemną wartość firmy w ramach połączeń pod wspólną kontrolą jako pozostałe przychody operacyjne w dacie transakcji połączenia.

Podatek dochodowy

- Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).
- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:
 - Ujemne różnice przejściowe,
 - Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
 - Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływała skutków podatkowych.
- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.
- Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić, czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.
- Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.
- Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.
- Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.
- Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.
- Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

- Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.
- Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:
 - Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.
- Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

Przychody ze sprzedaży

- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.
- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczony, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.

Tym samym, Spółka ujmuje przychody z umów z klientami, tylko gdy zostały spełnione wszystkie poniższe warunki:

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
 - jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
 - umowa ma treść ekonomiczną oraz
 - jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w momencie, kiedy spełnione zostaje zobowiązanie do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego towaru lub usługi



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.

- Przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej rozpoznawane są w momencie przekazania na finalnego odbiorcę kontroli nad nabywaną nieruchomością. Przesłanką wskazującą na przeniesienie kontroli jest przeniesienie wszystkich znaczących ryzyk oraz korzyści wynikających z posiadania nieruchomości. Spółka uznaje, że transfer ryzyk i korzyści następuje po spełnieniu następujących warunków:
 - a) zakończenia budowy,
 - b) wcześniejszego z dwóch zdarzeń: odbioru lokalu protokołem przekazania lub w sprzedaży w formie aktu.

- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.

Zgodnie ze wskazaniami standardu przychody ze sprzedaży ujmują się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez Jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmują się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości, co do której oczekuje się zapłaty. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmują przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysuguje jej egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.
- W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.

- Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
- Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).
- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne

- Koszty ujmowane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają.
- Koszty świadczeń pracowniczych ujmowane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotyczącą ich pracę.
- Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, z wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. Należy je wówczas aktywować jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Zasady rozliczania umów o budowę

- Dla realizowanych umów o budowę niestanowiącą działalności deweloperskiej, dla których zobowiązania do wykonania świadczenia na rzecz Klienta spełniane są w czasie Spółka ujmuje przychody w miarę upływu czasu, mierząc stopień całkowitego spełnienia tego zobowiązania do wykonania świadczenia na podstawie zaawansowania prac.
- Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalone jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.
- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).
- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmują się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
 - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
 - Pośrednie koszty związane z wytworzeniem obiektów, w szczególności:
 - o Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
 - o Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia księgowe (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:
 - $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS)] \cdot (CPOPS)] / (PUO)$
 - Gdzie:
 - TKW – techniczny koszt wytworzenia
 - PKZR – poniesione koszty zlecenia razem
 - POPS – powierzchnia obiektów pomocniczych podlegających sprzedaży (garaże, piwnice)
 - CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych
 - PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem
- Powyższy algorytm zakłada, że powierzchnie pomocnicze podlegają wycenie według spodziewanych przychodów ze sprzedaży, analogicznie jak produkcja pomocnicza. Koszty obiektów wspólnych rozliczane są proporcjonalnie na metr kwadratowy PU.
- W przypadku, gdy dane w ramach danego zlecenia obiekt został ukończony i podlega sprzedaży lub oddaniu do używania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w ciągu



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:

- $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) \cdot (CPOPS)] / (PUO)$
- Gdzie:
- TKW – szacowany techniczny koszt wytworzenia
- FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia
- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m² PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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 posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę, oprócz tego spółki posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o stałą stopę procentową. Zwiększenie zmiennej stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 690 tys. PLN, przy założeniu, że saldo zobowiązań opartych na zmiennej stopie procentowej pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy względem dnia bilansowego.
- ryzyko płynności – Grupa Kapitałowa 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



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółki Grupy Kapitałowej zawierają umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto spółki z Grupy Kapitałowej emitują obligacje. Grupa Kapitałowa 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 rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

Pozostałe ryzyka wpływające na działalność Grupy zostały szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności.

10. Ważne oszacowania i osądy

Szacunki Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o., wpływające na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym, dotyczą głównie:

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odprawy emerytalne i rentowe,
- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Stosowana metodologia ustalania wartości szacunkowych opiera się na najlepszej wiedzy Zarządu Spółki i jest zgodna z wymogami MSSF. Metodologia ustalania wartości szacunkowych jest stosowana w sposób ciągły względem ostatniego okresu sprawozdawczego, za wyjątkiem metodologii szacowania odpisów aktualizujących na straty kredytowe dotyczące należności handlowych, zgodnie z metodologią określoną w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. W ocenie Zarządu zastosowanie nowej metodologii szacowania odpisów aktualizujących należności nie wpłynęłoby istotnie na dane porównawcze. Zmiany odpisów aktualizujących przedstawiono



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

w dalszej części informacji, w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.

11. Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań

Grupa wycenia w wartości godziwej wyłącznie inwestycje w nieruchomości oraz instrumenty pochodne. Stosowne wyceny zamieszczane są w sprawozdaniach finansowych, przy czym wycena nieruchomości inwestycyjnych jest dokonywana, stosownie do polityki rachunkowości, raz do roku.

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniono w dodatkowej notce objaśniającej do sprawozdania finansowego, nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (metody porównawcze, pozostałościowe itp.).

Nieruchomość hotelu Almond (segment pozostałej działalności) wyceniana jest z zastosowaniem metody z poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (metoda dochodowa), ze względu na podpisaną umowę wynajmu.

Instrumenty pochodne wyceniane są z zastosowaniem wyceny do wartości godziwej przygotowanej przez profesjonalny podmiot z zastosowaniem metod z 2 poziomu hierarchii wartości godziwej.

W okresie objętym historycznymi danymi finansowymi nie wystąpiły przeniesienia między poziomem 1 a 2 hierarchii wartości godziwej.

Ze względu na charakter aktywów i zobowiązań finansowych Grupa nie identyfikuje przesłanek, dla których miałyby występować istotna różnica między ich wartością bilansową a wartością godziwą. W szczególności istotne zobowiązania finansowe oprocentowane są na zasadach rynkowych, z zastosowaniem zmiennej stopy procentowej. W zakresie aktywów finansowych występują głównie należności wymagalne w terminie do 1 roku oraz środki pieniężne. Grupa nie przygotowuje wycen wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych dla celów zarządczych.

12. Dodatkowe ujawnienia dotyczące zasad wyceny

Uśrednione stawki amortyzacyjne wynikają z tabel prezentujących naliczenie amortyzacji za okres i wartość brutto (początkową) dla każdej kategorii środków trwałych.

Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

Grupa	Okres	Stawka amortyzacji rocznej
Budynki i budowle	40 lat	2,5%
Maszyny i urządzenia	2 - 10 lat	10-50%
Środki transportu	3 - 7 lat	14-33%



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Pozostałe środki trwałe	1 - 10 lat	10-100%
Licencje i oprogramowanie komputerowe	2 - 5 lat	20-50%
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat	20%

Na poziomie skonsolidowanym nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi transakcje leasingu zwrotnego nie wystąpiły.

Leasingi – Spółka jako leasingodawca

Grupa występuje jako leasingodawca w zakresie umów wynajmu nieruchomości hotelu Almond. Leasing tej nieruchomości ma charakter operacyjny. W odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem umów leasingu operacyjnego Grupa zachowuje pełne prawa własności, oddając prawo do użytkowania nieruchomości najemcom na warunkach określonych w umowach. Ponadto Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne nie będące przedmiotem umów leasingu operacyjnego, prezentowane jako „grunty nie oddane w najem”. Spółka nie jest leasingodawcą w ramach umów leasingu finansowego.

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:

Dane w tys. zł	2022 r.	2021 r.
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	2 045	2 103
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	0	0

Specyfikacja przyszłych, stałych opłat leasingowych wynikających z zawartych umów leasingu operacyjnego (bez opłat zmiennych) – wynikające z umowy wynajmu hotelu Almond.

Dane w tys. zł	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Kolejne lata do 2033 r.
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	2 922	3 736	3 830	3 926	4 024	4 125	18 722



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Leasingi – Spółka jako leasingobiorca

Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego.

13. Zmiany polityki rachunkowości i stwierdzone błędy dotyczące lat poprzednich i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny

Grupa Deweloper rozpoznała w 2022 r. błędy w prezentacji wyników lat poprzednich.

1. W wyniku historycznych przekształceń własnościowych związanych ze spółkami zależnymi: *Smartex sp. z o.o.* i *Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.* *Braniborska Sp.k.* dokonano historycznie wyceny wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej, która następnie została aktywowana do kontraktu długoterminowego. W wyniku pomyłki związanej z dokonywaniem korekt konsolidacyjnych za 2021 r. wycena należności z tytułu długoterminowego kontraktu budowlanego została zaniżona o kwotę 14.754.082,86 PLN. Tym samym, okres porównawczy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2022, a dotyczący roku 2021 wymaga korekty zwiększającej:

- wartość aktywów w pozycji: *Należności z tytułu umów z klientami*
- kapitały własne poprzez *Zyski zatrzymane*.

2. Błędna prezentacja rozliczeń związanych z kontraktami długoterminowymi skutkująca zawyżoną sumą bilansową. Spółka wykazywała po stronie pasywów kwoty zaliczkowych wpłat od inwestorów a z drugiej strony dokonywała wyceny kontraktów bez uwzględniania tych zrealizowanych płatności wykazując *Należności z tytułu umów z klientami* w wysokości 45.209.457,83 PLN. Aktualnie przyjęto zasadę prezentacji opartą na wzajemnej kompensacie. W konsekwencji ten błąd miał również wpływ na wartość podatku dochodowego – zarówno bieżącego jak i odroczonego.

Poniżej wpływ obu błędów na sytuację finansową oraz kapitały własne Grupy Deweloper za rok 2021.

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.12.2021	31.12.2021 po kor.	Korekta
Aktywa trwałe	44 871	36 767	-8 104
Rzeczowe aktywa trwałe	1 053	1 053	0
Wartości niematerialne	11	11	0
Wartość firmy	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	30 222	30 222	0
Akcje i udziały	24	24	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	1 100	1 100	0



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 461	4 357	-8 104
Aktywa obrotowe	411 890	381 435	-30 455
Zapasy	217 143	217 143	0
Należności z tytułu umów z klientami	30 455	0	-30 455
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	55 918	55 918	0
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 374	108 374	0
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	17 383	17 383	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	411 890	426 644	-30 455
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	456 761	418 202	-38 559

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.12.2021	31.12.2021 po kor.	Korekta
Kapitał własny	195 842	210 596	14 754
Kapitał podstawowy	135 005	135 005	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948	0
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	0	0	0
Zyski zatrzymane	35 209	49 964	14 754
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	177 163	191 917	14 754
Udziały niedające kontroli	18 679	18 679	0
Zobowiązania	260 919	207 606	-53 313
Zobowiązania długoterminowe	80 335	73 344	-6 991
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 556	13 565	-6 991
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	0
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	59 036	59 036	0
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	711	711	0



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	32	32	0
Zobowiązania krótkoterminowe	180 583	134 261	-46 322
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11 770	11 770	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	9 042	9 042	0
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	337	337	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	159 434	113 112	-46 322
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	180 583	134 261	-46 322
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	456 761	418 202	-38 559

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA 2021 R. - przed KOREKTĄ

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	806	0	37 409	27 074	200 293	0	0	200 293
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	2 002	2 002
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	806	0	37 409	200 293	200 293	0	2 002	202 295
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	16 750	16 750
Dywidendy	0	0	0	0	-27 830	-27 830	0	0	-27 830
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	6 142	0	-37 409	11 153	-20 113	0	0	-20 113
Razem zmiany w kapitale własnym	0	6 142	0	-37 409	8 135	-23 131	0	16 678	-8 453
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	16 679	195 842



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA 2021 R. - po KOREKCIE

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	806	0	7 810	56 672	200 293	0	0	200 293
Korekty błędów lat poprzednich	0	6 142	0	-7 810	-3 497	-5 164	0	2 002	-3 163
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	53 175	195 128	0	2 002	197 130
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	16 750	16 750
Dywidendy	0	0	0	0	-27 847	-27 847	0	0	-27 847
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	-177	-177	0	0	-177
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-3 212	-3 212	0	16 678	13 466
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	49 964	191 917	0	18 679	210 596

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA 2021 R. - KWOTY KORYGOWANE

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	0	0	0	-29 599	29 598	0	0	0	0
Korekty błędów lat poprzednich	0	6 142	0	-7 810	-3 497	-5 164	0	0	-5 165
Saldo na początek okresu po zmianach	0	6 142	0	-37 409	-147 118	-5 165	0	0	-5 165
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Całkowite dochody	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-17	-17	0	0	-17
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	-6 142	0	37 409	-11 330	19 936	0	0	19 936
Razem zmiany w kapitale własnym	0	-6 142	0	37 409	-11 347	19 919	0	0	19 919
Saldo na koniec okresu	0	0	0	0	14 755	14 754	0	0	14 754

14. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

14.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej zwanymi dalej MSSF.

14.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy od 01 stycznia 2022 r.

- Zmiana MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”

Zmiana doprecyzowuje odniesienia do definicji zobowiązań zawartych w założeniach koncepcyjnych i definicji zobowiązań warunkowych z MSR 37. Dodatkowo wyraźnie wnosi stwierdzenie, że jednostka przejmująca nie ujmuje aktywów warunkowych nabytych w ramach połączenia jednostek.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”

Rada MSR dokonała zmiany wytycznych odnośnie do ujmowania kosztów i przychodów z produkcji w ramach testów środka trwałego przed rozpoczęciem użytkowania. Po zmianie przychody i odpowiadające im koszty związane z produkcją testową ujmowane są w wyniku finansowym.



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiana MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”

Zmiana standardu wnosi dodatkowe wyjaśnienia dotyczące struktury kosztów wykonania usługi. Zgodnie ze zmianą koszty te obejmują koszty krańcowe (np. koszty pracy, materiałów) i alokowaną część innych kosztów bezpośrednio związanych z kosztem wypełnienia, np. amortyzację.

Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2018-2020)

MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” – nowe uproszczenie stosowania MSSF 1 dotyczące stosowania skumulowanych różnic kursowych w konsolidacji;

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - przy „teście 10%” dokonywanym w celu stwierdzenia, czy modyfikacja powinna skutkować usunięciem zobowiązania, należy uwzględnić tylko opłaty, które są wymieniane między dłużnikiem a wierzycielem; opłaty poniesione w przypadku usunięcia zobowiązania powinny zostać ujęte w wyniku, a w przypadku, gdy zobowiązanie nie jest usunięte, należy je ująć w wartość zobowiązania

MSSF 16 „Leasing” z przykładu 13 usunięto fragment dotyczący zwrotu od leasingodawcy kosztów z tytułu ulepszeń w obcych środkach trwałych będących przedmiotem umowy leasingowej.

MSR 41 „Rolnictwo” wykreślono zakaz ujmowania przepływów pieniężnych z opodatkowania przy wycenie wartości godziwej. Poprawka dostosowuje wymogi wyceny wartości godziwej w MSR 41 do wymogów MSSF 13” Ustalanie wartości godziwej”.

Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później.

14.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

Spółka nie zastosowała żadnych standardów i interpretacji przed wejściem w życie.

14.4. Wprowadzenie nowych MSSF

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, częściowo weszły w życie na dzień bilansowy:

- Nowy standard MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”

Umowy ubezpieczeniowe zastąpi obecnie obowiązujący MSSF 4, który zezwala na różnorodną praktykę w zakresie rozliczania umów ubezpieczeniowych. MSSF 17 zasadniczo zmienia rachunkowość wszystkich podmiotów, które zajmują się umowami ubezpieczeniowymi i umowami inwestycyjnymi. Standard nie jest ograniczony tylko do firm ubezpieczeniowych i każdy podmiot musi rozważyć, czy zawarte przez niego umowy zawierają elementy spełniające definicję umowy ubezpieczeniowej zdefiniowanej w MSSF 17.

Standard ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz Wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityki rachunkowości w praktyce

Zmiany do MSR 1 wymagają, aby spółki ujawniały informacje dotyczących istotnych zasad rachunkowości.

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.

- Zmiana do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości”

Zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów – definicja szacunków księgowych.

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.

- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”

Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. Rada wprowadziła wymóg, że jeśli w wyniku transakcji powstają równocześnie dodatnie i ujemne różnice przejściowe w tej samej kwocie, należy ująć aktywa i rezerwę na odroczony podatek dochodowy nawet wówczas, gdy transakcja nie wynika z połączenia, ani nie ma wpływu na wynik księgowy lub podatkowy. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu wycofania z eksploatacji.

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie.



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

- Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – dane porównawcze

Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub po tej dacie.

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing”

Zmiany dot. zobowiązania leasingowego w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego.

Zmiana zatwierdzona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie (nieprzyjęta przez UE).

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmiana dot. doprecyzowania kryteriów klasyfikacji zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe oraz doprecyzowuje definicję „rozliczenia” zobowiązania.

Zmiana zatwierdzona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości do okresów rocznych rozpoczynających się po 1 stycznia 2024 r. (nieprzyjęta przez UE).

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”

Przejściowy standard dotyczący rachunkowości sald wynikających z działalności opartej na cenach regulowanych. Data wejścia w życie standardu to okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 r. lub później. Decyzją UE standard nie zostanie zatwierdzony.

- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem

Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo – termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe	89 941	36 767	81 029
Rzeczowe aktywa trwałe	4 053	1 053	404
Wartości niematerialne	5	11	0
Wartość firmy	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	80 817	30 222	78 555
Akcje i udziały	24	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	145	1 100	1 100
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 896	4 358	946
Aktywa obrotowe	536 563	381 435	256 974
Zapasy	351 899	217 143	186 415
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	83 980	55 918	28 637
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 166	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 519	108 374	41 923
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	16 472	17 383	19 016
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	536 563	381 435	256 974
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	626 504	418 202	338 003



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał własny	230 571	210 596	197 130
Kapitał podstawowy	135 005	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-97	0	0
Zyski zatrzymane:	69 791	49 964	53 175
Inne udziały kapitałowe	0	0	2 002
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	211 647	191 917	197 130
Udziały niedające kontroli	18 924	18 679	0
Zobowiązania	395 932	207 606	140 873
Zobowiązania długoterminowe	105 990	73 344	31 993
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 319	13 565	7 597
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	79 973	59 036	24 365
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 679	711	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6 018	32	30
Zobowiązania krótkoterminowe	289 942	134 262	108 881
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11 124	11 770	6 200
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	54 936	9 042	16
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	417	337	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	223 396	113 112	102 664
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	69	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	289 942	134 262	108 881
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	626 504	418 202	338 003



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	188 051	248 046
Koszt własny sprzedaży	143 804	193 460
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 246	54 586
Koszty sprzedaży	9 615	14 853
Koszty ogólnego zarządu	5 958	8 129
Pozostałe przychody operacyjne	1 830	1 279
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	2 878	1 101
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 625	31 782
Przychody finansowe	960	4
Koszty finansowe	1 489	2 285
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 096	29 501
Podatek dochodowy	7 151	4 760
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	19 945	24 740
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	19 945	24 740
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	118	-72
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	19 827	24 812

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) netto	19 945	24 740
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-120	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-120	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-120	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-23	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-97	0
Całkowite dochody	19 849	24 740
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	118	-72
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	19 730	24 812



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 096	29 501
Korekty:	-10 194	15 490
Amortyzacja	295	165
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-510	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-36
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-736	3
Koszty z tytułu odsetek	376	1 104
Przychody z odsetek	0	-204
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-747	4 760
Inne korekty	604	0
Zmiana stanu zapasów	-94 396	-30 728
Zmiana stanu należności	-20 303	-56 036
Zmiana stanu zobowiązań	107 821	88 007
Zmiana stanu rezerw	-2 598	8 455
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	16 902	44 991
Zapłacony podatek dochodowy	-5 836	-1 327
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 066	43 664
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-18
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-281	-255
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	566
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	338
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 788	630
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	16 881
Nabycie akcji własnych	-15 936	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	24 165
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-25 622	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	57 241	19 868
Spląty kredytów i pożyczek	-16 111	-35 450
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-938	-66
Odsetki zapłacone	-4 774	-3 239
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-325	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 464	22 158
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-8 186	66 452
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-669	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-8 855	66 452
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	108 374	41 923
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	99 519	108 374
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18 575	17 383



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	6 948	0	0	35 209	177 163	0	18 679	195 842
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	14 754	14 754	0	0	14 754
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	49 964	191 917	0	18 679	210 596
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	19 827	19 827	0	118	19 945
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-97	0	-97	0	0	-97
Całkowite dochody	0	0	0	-97	19 827	19 730	0	118	19 849
Emisja akcji	63 936	0	0	0	0	63 936	0	0	63 936
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	-63 936	0	0	0	0	-63 936	0	0	-63 936
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	126	126
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-97	19 827	19 730	0	245	19 975
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	-97	69 791	211 647	0	18 924	230 571

45



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	135 005	806	0	7 810	56 672	200 293	0	0	200 293
Korekty błędów lat poprzednich	0	-6 142	0	-7 810	-3 497	-5 164	0	2 002	-3 163
Saldo na początek okresu po zmianach	135 005	6 948	0	0	53 175	195 128	0	2 002	197 130
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	24 812	24 812	0	-72	24 740
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	16 750	16 750
Dywidendy	0	0	0	0	-27 847	-27 847	0	0	-27 847
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	-177	-177	0	0	-177
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	-3 212	-3 212	0	16 678	13 466
Saldo na koniec okresu	135 005	6 948	0	0	49 964	191 917	0	18 679	210 596

46



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty	0	0
Budynki i budowle	0	0
Maszyny i urządzenia	0	1
Środki transportu	3 756	623
Pozostałe środki trwałe	297	429
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	0
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	4 053	1 053



DEVELOPER

 Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	43	750	441	0	0	1 234
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	3 366	0	0	0	3 366
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	-10	0	0	0	0	-10
Inne korekty	0	0	0	-18	-88	0	0	-106
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	33	4 097	353	0	0	4 483
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	-42	-127	-12	0	0	-181
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	-1	-244	-44	0	0	-289
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	10	0	0	0	0	10
Inne korekty	0	0	0	30	0	0	0	30
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	-33	-341	-56	0	0	-430
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	0	3 756	297	0	0	4 053

48



DEVELOPER

 Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

1.3. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	48	390	11	0	0	450
Nabycia bezpośrednie	0	0	0	360	429	0	0	789
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-5	0	0	0	0	-5
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	43	750	441	0	0	1 234
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	-46	-6	-7	0	0	-59
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	-1	-149	-5	0	0	-155
Reklasyfikacje	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	5	0	0	0	0	5
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne korekty	0	0	0	29	0	0	0	29
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	-42	-127	-12	0	0	-181
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	1	623	429	0	0	1 053

49



DEWELOPER

 Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

1.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Grunty nie oddane w najem	13 017	30 222
Nieruchomości oddane w najem	67 800	0
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	80 817	30 222

Na nieruchomości oddane w najem składa się nieruchomość hotelu Almond położona przy ul. Toruńskiej 12 wyceniona do wartości godziwej przez niezależnego rzeczoznawcę. Wyceniający posłużył się podejściem dochodowym, metodą zysków, techniką dyskontowania strumieni dochodów. Wycenę nieruchomości oparto na analizie danych historycznych hotelu, obserwacji rynku oraz analizach rynkowych dla podobnych obiektów. Przyjęto również projekcję 5-letnią z uwagi na powolne wychodzenie branży hotelarskiej z kryzysu. Stopa dyskontowa została przyjęta na poziomie 7,5%, przy czym dyskontowane przepływy przygotowano w cenach stałych (nie uwzględniających wzrostów inflacyjnych).

Hotel jest przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy zawartej pomiędzy Almond Sp. z o.o., właścicielem obiektu, a City Hotel Management Sp. z o.o. od 30 czerwca 2016 roku do 31 grudnia 2032 roku.

1.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	30 222	0	0	30 222
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	67 800	0	67 800
Nabycie nieruchomości	12 507	0	0	12 507
Inne zmiany (reklasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-30 222	0	0	-30 222
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	510	0	0	510
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	13 017	67 800	0	80 817



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

1.3. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	0	0	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	29 830	0	0	29 830
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	0	0	0	0
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	392	0	0	392
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	30 222	0	0	30 222

3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	0	0
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	5	11
Wartości niematerialne netto	5	11

3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	0	24	24
Nabycie	0	0	0	0	0
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	0	24	24



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	0	-13	-13
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-5	-5
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	0	-18	-18
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	0	5	5

3.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	0	0	0	5	5
Nabycie	0	0	0	18	18
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	0	0	0	24	24
Wartość umorzenia na początek okresu	0	0	0	-5	-5
Zmniejszenie/zwiększenie z tytułu aportu ZCP	0	0	0	0	0
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	0	0	-8	-8
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	0	0	0	0
Wartość umorzenia na koniec okresu	0	0	0	-13	-13
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	0	0	11	11



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

4. UDZIAŁY I AKCJE

W ujęciu skonsolidowanym występują udziały w spółkach stowarzyszonych o łącznej wartości 24.000 PLN.

5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	0	0
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 166	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 166	0

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 20 mln PLN. Wycenę opcji CAP w wartości godziwej ujawniono w pozycji pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Opcja obejmuje okres od 23.05.2022 roku do 23.08.2024 roku. Właściciel opcji otrzymuje odsetki w wysokości dodatniej różnicy między WIBOR 6M a stopą 3,5%. Wycena opcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszona jest kapitał z aktualizacji wyceny.

6. ZAPASY

6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Materiały wartość bilansowa	7	2
Towary wartość bilansowa	0	3
Wyroby gotowe wartość bilansowa	0	0
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	0	0
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	288 997	178 366
Ukończone lokale wartość bilansowa	62 895	38 758
Zapasy	351 899	217 129



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	0	0

7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0
Kaucje wpłacone z innych tytułów	0	0
Pozostałe należności	0	1 100
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	0	1 100
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	145	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	145	1 100

7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Należności z tytułu umów z klientami netto	13 921	8 842
Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	22 731	19 577



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	4	10
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	42 464	23 416
Inne należności wartość bilansowa	237	628
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	79 356	52 473
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 624	3 445
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	83 980	55 918

7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	214	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-105	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	157	214
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	267	214



DEWELOPER

 Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowa ne	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności handlowe	5 796	5 871	28	24	2 202	0	0	0	13 921
Przedpłaty i zaliczki	0	42 464	0	0	0	0	0	0	42 464
Kaucje z tytułu usług budowlanych	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	3 210	18 577	944	0	0	0	0	0	22 731
Inne należności	211	26	0	0	0	0	0	0	237
Należności razem	9 220	66 938	972	24	2 202	0	0	0	79 356

7.6. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminow ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	1 100	0	0	1 100
Należności handlowe	1 902	1	183	834	5 922	0	0	0	8 842
Przedpłaty i zaliczki	0	23 416	0	0	0	0	0	0	23 416
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	0	10	0	0	0	0	10
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	19 577	0	0	0	0	0	0	19 577
Inne należności	0	608	17	3	0	0	0	0	628
Należności razem	1 902	43 602	200	847	5 922	1 100	0	0	53 573

56



DEWELOPER

 Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

7.7. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzetermino wane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	8 050	3 142	1 294	146	1 057	232	13 921
Przedpłaty i zaliczki	42 464	0	0	0	0	0	42 464
Kaucje z tytułu usług budowlanych	0	0	4	0	0	0	4
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	22 731	0	0	0	0	0	22 731
Inne należności	26	90	0	121	0	0	237
Należności przeterminowane	73 270	3 232	1 298	267	1 057	232	79 356

7.8. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzetermino wane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	6 942	1 074	115	327	128	258	8 842
Przedpłaty i zaliczki	23 416	0	0	0	0	0	23 416
Kaucje z tytułu usług budowlanych	10	0	0	0	0	0	10
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków	19 577	0	0	0	0	0	19 577
Inne należności	628	0	0	0	0	0	628
Należności przeterminowane	50 572	1 074	115	327	128	258	52 473

57



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Rachunki bankowe	40 303	108 064
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18 575	17 383
Gotówka w kasie	0	310
Depozyty krótkoterminowe	59 216	0
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 519	108 374

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na dzień bilansowy na rachunkach powierniczych oraz na rachunkach VAT. Uwalnianie środków z rachunków powierniczych, przez nadzorujące je banki, jest ściśle powiązane z harmonogramami realizacji inwestycji deweloperskich.

9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Ubezpieczenia	13	9
Gwarancje	0	0
Prowizje od sprzedaży lokali	153	159
Pozostałe	4 458	3 277
Rozliczenia międzyokresowe razem	4 624	3 445

10. KAPITAŁY

10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Liczba udziałów	2 700 100	2 700 100
Wartość nominalna udziału (PLN)	50	50
Kapitał podstawowy	135 005	135 005



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

11. REZERWY

11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	0	0
Rezerwy na odprawy emerytalne- długoterminowe	1	1
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	112	83
Rezerwy na sprawy sądowe	0	0
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	0
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	0	0
Rezerwy na koszty kontraktów	8 560	8 300
Rezerwy na premie pracownicze	0	0
Inne rezerwy	2 452	3 387
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11 124	11 770
Rezerwy	11 125	11 770



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

11.2. ZMIANA STANU REZERW W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	1	83	0	0	0	0	0	11 687	11 770
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	1	29	0	0	0	4 237	0	2 058	6 324
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	-7	0	-6 963	-6 969
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	4 330	0	-4 330	0
Stan na koniec okresu	1	112	0	0	0	8 560	0	2 452	11 125

60



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

11.3. ZMIANA STANU REZERW W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Na koszty kontraktów	Na premie pracownicze	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	2	113	0	0	0	0	0	5 053	5 168
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	0	0	0	0	0	0	0	11 687	11 687
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-1	-30	0	0	0	0	0	-5 021	-5 051
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0	-33	-33
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	1	83	0	0	0	0	0	11 687	11 770

61



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

12. ZOBOWIĄZANIA ODSETKOWE

12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ ODSETKOWYCH

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	79 973	59 036
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 679	711
Zobowiązania finansowe długoterminowe	82 652	59 747
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	54 936	9 042
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	417	337
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	55 353	9 380
Zobowiązania finansowe razem	138 006	69 126

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 1 sierpnia 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu 7.600 sztuk obligacji serii A za łączną kwotę ok. 7,5 mln zł. Następnie, w dniu 31 sierpnia 2022 roku nastąpił wcześniejszy dobrowolny wykup pozostałych 4.900 sztuk obligacji serii A, za łączną kwotę ok. 4,9 mln zł. Tym samym całość obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, w celu umorzenia. Obligacje zostały umorzone uchwałą zarządu spółki.

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 29 września 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonał częściowego wcześniejszego dobrowolnego wykupu obligacji serii C na łączną kwotę ok. 11,45 mln zł. Następnie w dniu 3 października 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu pozostałej części obligacji serii C za łączną kwotę około 3,81 mln zł. Tym samym całość obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, a następnie umorzona uchwałą zarządu spółki.

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	-	-



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Krótkoterminowe:	0	0	PLN	-	-
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

Obligacje na dzień 31.12.2022 r.	Zabezpieczenie
obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	Poręczenie Dekpol SA oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji Poręczyciela

Wartość niezapłaconych odsetek od obligacji pomniejszona o koszty emisji obligacji na dzień 31.12.2022 wynosi 384 tys. 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 Inwestycje Sp. z o.o. Rokittki sp.k.	10 000	8 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje – Trímare Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	7 000	3 400	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Pozostałe	41	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe	55 664 50 041	PLN	-	-

Wartość niezapłaconych odsetek od otrzymanych pożyczek na dzień 31.12.2022 wynosi 4.092 tys. PLN.



DEVELOPER

 Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

12.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ ODSETKOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przebiegowane	do 1 m-ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	0	9 860	0	0
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	41 880	28 233	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	0	822	808	1 049
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	0	0	417	417	0	0	0
Obligacje krótkoterminowe	0	0	525	0	0	0	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	2 123	52 248	52 248	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	41	41	0	0	0
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	0	2 647	92 774	52 706	52 561	29 041	1 049

12.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ ODSETKOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przebiegowane	do 1 m-ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	12 500	24 712	0	37 212
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	21 824	0	0	21 824
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	0	0	337	711	0	0	1 048
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	9 000	0	0	0	9 000
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	42	0	0	0	42
Kredyty krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	0	0	0	9 380	35 035	24 712	0	69 126



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kaucje otrzymane	14	32
Inne zobowiązania (długoterminowe)	6 004	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 018	32
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6 018	32

13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	79 304	50 875
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	130 583	48 641
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	5	3
Zobowiązania z tytułu innych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	2 770	10 927
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	217	119
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	26	2 547
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	212 907	113 112
Przychody przyszłych okresów	10 489	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	223 396	113 112



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Prze terminow ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	13	0	1	0	0	14
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	6 004	0	0	6 004
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	13	0	6 004	0	0	6 018
Zobowiązania handlowe	15 396	26 634	186	25 360	11 727	0	0	0	79 304
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	130 583	0	0	0	0	0	0	130 583
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	3	0	0	2	0	0	0	0	5
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	2 770	0	0	0	0	0	0	2 770
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	217	0	0	0	0	0	0	217
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	26	0	0	0	0	0	0	26
Zobowiązania krótkoterminowe	15 399	160 231	186	25 362	11 728	0	0	0	212 907

67



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

13.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Prze terminow ane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	31	1	0	32
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	31	1	0	32
Zobowiązania handlowe	3 773	26 633	2 023	12 090	6 357	0	0	0	50 875
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	23 350	0	0	25 290	0	0	0	48 640
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	0	0	0	0	3	0	0	0	3
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	10 927	0	0	0	0	0	0	10 927
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	119	0	0	0	0	0	0	119
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	2 547	0	0	0	0	0	0	2 547
Zobowiązania krótkoterminowe	3 773	63 576	2 023	12 090	31 650	0	0	0	113 112

68



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

13.5. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze terminowa ne	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	63 799	9 306	6 087	32	34	46	79 304
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	130 583	0	0	0	0	0	130 583
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	2	0	0	0	0	3	5
Zobowiązania z tytułu innych podatków	2 770	0	0	0	0	0	2 770
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	217	0	0	0	0	0	217
Inne zobowiązania krótkoterminowe	26	0	0	0	0	0	26
Zobowiązania krótkoterminowe	197 399	9 306	6 087	32	34	49	212 907

13.6. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprze terminowa ne	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	47 103	2 391	1 198	107	33	43	50 876
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	48 640	0	0	0	0	0	48 640
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	3	0	0	0	0	0	3
Zobowiązania z tytułu innych podatków	10 927	0	0	0	0	0	10 927
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	119	0	0	0	0	0	119
Inne zobowiązania krótkoterminowe	2 547	0	0	0	0	0	2 547
Zobowiązania krótkoterminowe	109 339	2 391	1 198	107	33	43	113 112



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów *	0	10 489	10 489
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	0	10 489	10 489

* W 2022 r. w wyniku transakcji połączenia kapitałowego opisanej w notcie 24.3 wykazano ujemną wartość firmy.

14.2. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	0	0	0
Przychody przyszłych okresów	0	0	0
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	0	0	0

15. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechanej nie wystąpiły.



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

16. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

16.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży produktów	184 616	244 556
Przychody ze sprzedaży usług	2 888	1 260
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	547	2 230
Przychody ze sprzedaży	188 051	248 046

16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	547	1 883
Koszty wynagrodzeń	2 534	1 795
Amortyzacja	295	165
Świadczenia pracownicze	570	393
Zużycie materiałów i energii	7 176	41 761
Usługi obce	239 707	168 254
Podatki i opłaty	1 630	2 104
Pozostałe koszty rodzajowe	2 566	2 219
Koszty rodzajowe	255 024	218 574
Koszty zarządu	-5 958	-8 129
Koszty sprzedaży	-9 615	-14 853
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	1 945	66 497
Zmiana stanu produktów	-97 591	-68 629
Koszt własny sprzedaży	143 804	193 460

16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Koszt sprzedanych produktów	142 979	190 969
Koszt sprzedanych usług	279	608
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	547	1 883
Koszt własny sprzedaży	143 804	193 460



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3	48
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	510	392
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	201	93
Dotacje	2	18
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	105	0
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Inne tytuły	1 009	729
Pozostałe przychody operacyjne	1 830	1 279

16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	1 460	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	0	0
Darowizny	33	10
Przekazanie inwestycji drogowej	990	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	20	0
Kary umowne	0	0
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	49	26
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	135	7
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	12
Inne tytuły	190	1 046
Pozostałe koszty operacyjne	2 878	1 101


DEVELOPER

 Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Odsetki	99	3
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	439	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	422	1
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	0
Przychody finansowe	960	4

17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Pozostałe koszty finansowe	1 073	1 278
Odsetki	376	1 004
Odpisy aktualizujące	0	0
Strafa ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	2	3
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	38	0
Koszty finansowe	1 489	2 285

Na dzień 31.12.2022 r. wartość aktywowanych w zapasach odsetek z roku 2022 wyniosła: 6.991 tys. PLN.

18. PODATEK DOCHODOWY

18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Bieżący podatek dochodowy	6 067	2 065
Odroczony podatek dochodowy	1 084	2 696
Podatek dochodowy	7 151	4 760



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	21	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	26 901	27 815
Teoretyczny podatek dochodowy	5 111	5 285
Opłaty na rzecz PFRON	3	0
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	19	0
Koszty kar i mandatów	0	0
Pozostałe koszty	-328	-888
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-306	-888
Podatek dochodowy nieuwjęte aktywa i rezerwy na ODPD	2 346	363
Odliczenia od podatku dochodowego	0	0
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	7 151	4 760

19. ODROZONY PODATEK DOCHODOWY

19.1. PODATEK ODROZONY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	9 207	6 651
Inne całkowite dochody (+/-)	-23	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	2 155	0
Wynik finansowy (+/-)	1 084	2 696
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	-140
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	12 423	9 207
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 896	4 358
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 319	13 565



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

19.2. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	0	4	0	0	0	4
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	4 336	-395	23	0	0	3 963
Rezerwy na świadczenia pracownicze	16	6	0	0	0	22
Pozostałe rezerwy	6	902	0	0	0	907
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 358	515	23	0	0	4 896

19.3. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa	0	0	0	0	0	0
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	922	3 415	0	0	0	4 336
Rezerwy na świadczenia pracownicze	22	-6	0	0	0	16
Pozostałe rezerwy	3	3	0	0	0	6
Inne zobowiązania	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	946	3 411	0	0	0	4 358

19.4. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	4 032	97	0	0	-4 032	97
Amortyzowane aktywa trwałe	0	584	0	0	0	584



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Zapasy	0	0	0	0	4 032	4 032
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	19	20	0	0	0	39
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	9 514	899	0	2 155	0	12 568
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0	0	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0	0	0	0	0	0
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	13 565	1 599	0	2 155	0	17 319

19.5. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	inne zmiany	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3 957	74	0	0	0	4 032
Amortyzowane aktywa trwałe	0	0	0	0	0	0
Zapasy	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	19	0	0	0	19
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	793	8 721	0	0	0	9 514
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0	0	0	0
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0	0	0	0	0	0
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0	0	0
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	0	0	0	0	0	0
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 750	8 815	0	0	0	13 565



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

20. INSTRUMENTY FINANSOWE

20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Należności długoterminowe	0	1 100
Należności handlowe oraz inne należności krótkoterminowe	56 625	32 896
Należności z tytułu umów z klientami netto	13 921	8 842
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	42 464	23 416
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	1 166	0
Akcje i udziały w jednostkach	24	24
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	24	24
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 519	108 374
Aktywa finansowe*	157 334	142 394

*Obejmują instrumenty finansowe, w tym należności handlowe

20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	138 006	69 126
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale *	218 924	159 466
Zobowiązania finansowe	356 930	228 592

* w tym wartości handlowe wyceniane w cenie transakcyjnej ze względu na nieistotność różnicy wyceny w zamortyzowanym koszcie

21. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

21.1. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	24	0	0	24
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0	0



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	56 625	0	0	56 625
Pozostałe aktywa finansowe	0	0	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	82 032	17 487	0	99 519
Pochodne instrumenty finansowe	1 166	0	0	1 166
Aktywa finansowe* (+):	139 847	17 487	0	157 334
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	105 817	29 093	0	134 909
Leasing finansowy	3 096	0	0	3 096
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	218 924	0	0	218 924
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe* (-):	327 837	29 093	0	356 930

*Obejmują instrumenty finansowe, w tym należności i zobowiązania handlowe

21.2. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Akcje i udziały	0	0	0	0
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	78 403	0	0	78 403
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	92 658	0	0	92 658
Pozostałe aktywa finansowe	177 434	0	0	177 434
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 374	0	0	108 374
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe* (+):	456 870	0	0	456 870
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	145 776	706	0	146 482
Leasing finansowy	1 048	0	0	1 048
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	198 547	2	0	198 550
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe* (-):	345 371	708	0	346 080

*Obejmują instrumenty finansowe, w tym należności i zobowiązania handlowe

21.3. EKSPOZYCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	82 472	180	82 652
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	55 337	16	55 353
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0


DEVELOPER
Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Ryzyko stopy procentowej

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

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.

Pozostałe ryzyka wpływające na działalność Spółki zostały szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności.

21.4. EKSPOZYCJA NA RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	44 097	15 650	59 747
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	9 363	16	9 380
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0


DEWELOPER

 Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

22. SEGMENTY OPERACYJNE

22.1. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	46 457	140 297	0	1 297	0	188 051
Pozostałe przychody operacyjne	0	1 641	0	189	0	1 830
Pozostałe koszty operacyjne	0	2 878	0	0	0	2 878
Koszty operacyjne ogółem	46 879	112 370	0	128	0	159 377
Wynik operacyjny	-422	26 690	0	1 357	0	27 625
Przychody finansowe	0	0	0	960	0	960
Koszty finansowe	0	0	0	1 489	0	1 489
Podatek dochodowy	0	0	0	7 151	0	7 151
Wynik netto	-422	26 690	0	-6 323	0	19 945

22.2. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	45 209	202 837	0	0	0	248 046
Pozostałe przychody operacyjne	0	1 279	0	0	0	1 279
Pozostałe koszty operacyjne	0	1 101	0	0	0	1 101
Koszty operacyjne ogółem	47 943	168 499	0	0	0	216 442
Wynik operacyjny	-2 734	34 516	0	0	0	31 782
Przychody finansowe	0	0	0	0	0	4
Koszty finansowe	0	0	0	0	0	2 285



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Podatek dochodowy	0	0	0	0	0	4 760
Wynik netto	-2 734	34 516	0	0	0	24 740

22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Polska	188 051	248 046
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
Przychody ze sprzedaży	188 051	248 046
Polska	626 504	471 515
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
Aktywa	626 504	471 515

23. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

23.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	0	0
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	0	180
Pozostałe świadczenia – usługi świadczone osobiście*	1 736	1 444
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 736	1 624

* W tym objęte usługi świadczone osobiście, na warunkach rynkowych, na rzecz Spółki



DEVELOPER

 Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

23.2. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją*	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTIU)	1 427	0	0	1 297	2 724
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	79	79
Zakupy netto (bez PTIU)	216 757	0	0	1 444	218 201
Koszty z tytułu odsetek	6 183	0	0	0	6 183
Pożyczki otrzymane	124 442	0	0	0	124 442
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	10 364	0	0	0	11 202
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	73 659	0	0	0	73 659
Zobowiązania długoterminowe	6 004	0	0	0	6 004
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0

*Obejmują podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.

82



DEVELOPER

 Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
 za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

23.3. TRANSAKCJE I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją*	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTIU)	869	0	0	0	869
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTIU)	115 768	0	0	1 444	117 212
Koszty z tytułu odsetek	231	0	0	0	231
Pożyczki otrzymane	20 773	0	0	0	20 773
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	7 064	0	0	0	7 064
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	56 239	0	0	235	56 474
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	27 847	0	0	0	27 847

*Obejmują podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.

83



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

24. INNE INFORMACJE

24.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pracownicy umysłowi	27,9	23,0
Pracownicy fizyczni	0,0	0,0
Przeciętne zatrudnienie	27,9	23,0

24.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	81*	25
Przegląd sprawozdań finansowych	0	0
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora	81	25

*wynagrodzenie za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Deweloper

24.3. PRZEJĘCIA I POŁĄCZENIA KAPITAŁOWE

W dniu 30.06.2022 roku zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym połączenie spółek: Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties Sp. z o.o. (Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca).

Jednostki przejmowane pozostawały przed transakcją przejęcia pod kontrolą Dekpol S.A. a rozliczenie tej transakcji nastąpiło metodą nabycia poprzez wniesienie majątków Spółek przejmowanych do Dekpol Deweloper w zamian za udziały tej spółki. Koszty transakcyjne stanowią koszty okresu i obciążąły wynik finansowy Spółki Przejmującej. Skutkiem tej transakcji jest rozpoznanie ujemnej wartości firmy w wysokości 10.489 tys. PLN, która, zgodnie z zastosowanymi, jak opisano we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego, przepisami Ustawy o Rachunkowości została ujęta jako rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Jednocześnie w efekcie końcowym Dekpol Deweloper przejął kontrolę nad spółką Almond Sp. z o.o., której udziały stanowiły kluczowe aktywa w Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a.

Wybrane dane finansowe na dzień przejęcia* i skutki rozliczenia:



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Spółka przejmowana:	Dekpol 1 sp. z o.o. SKA	Dekpol 1 sp. z o.o.	Dekpol Royalties sp. z o.o.	Razem
Przedmiot działalności:	Zarządzanie wartościami niematerialnym i	Zarządzanie wartościami niematerialnym i	Zarządzani e marką Dekpol	
Wartość godziwa aktywów netto	74 648	-152	-70	74 425
Aktywa razem	77 114	16	23	77 153
Wartości niematerialne	0	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochod.	0	0	0	0
Zapasy	0	0	0	0
Należności i pożyczki	63 580	0	22	63 601
Pozostałe aktywa	12 880	0	0	12 880
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	655	16	1	672
Zobowiązania razem	2 467	168	93	2 728
Rezerwy	2 461	0	0	2 461
Zobowiązania	6	168	93	268
Wynagrodzenie za przejęcie jednostki				63 936
Udziały wyemitowane przez przejmującego				63 936
Liczba udziałów (szt.)				1 278
Wartość nominalna 1 udziału (PLN/szt.)				715
Wartość firmy				-10 489

* Ujęcie retrospektywne – w drugiej połowie 2022 r. dokonano aktualizacji wartości godziwej aktywów netto w oparciu o korektę zysków lat poprzednich i zwiększono ujemną wartość firmy o 367 tys. PLN oraz rezerwę na podatek odroczonej w wysokości 2.461 tys. PLN.

W śródrocznym sprawozdaniu finansowym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku (Sprawozdanie Półroczne), ujemną wartość firmy odpisano w całości w pozostałe przychody operacyjne z uwagi na planowane rozliczenie przejętych należności od Almond sp. z o.o. przed końcem roku obrotowego. Po zamknięciu Sprawozdań Półrocznych, w wyniku rewizji planów operacyjnych i strategicznych Grupy, podjęto decyzję o konwersji krótkoterminowych należności Połączonych Spółek od Almond na aktywa długoterminowe. W związku z tym, wycofano odpis ujemnej wartości firmy z wyniku finansowego okresu i ujęto w rozliczeniach międzyokresowych bilansu.



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

25. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 13 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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. 18% kapitałów własnych Jednostki Dominującej wyższego szczebla (Dekpol S.A.) na koniec roku 2022 roku. Postanowienia Umowy Przedwstępnej, w tym w zakresie prawa odstąpienia od umowy, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach. Nabywana Nieruchomość sąsiaduje z posiadaną przez Grupę Kapitałową Dekpol nieruchomością gruntową, na której realizowana jest inwestycja deweloperska Sol Marina (etap I-III). Celem nabycia Nieruchomości jest realizacja kolejnych etapów ww. inwestycji.

O zawarciu umowy Spółka Dekpol S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 2/2023 z dnia 13 stycznia 2023 roku.

Zakup nieruchomości gruntowej

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

W dniu 03 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. (Kupujący) zawarł z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni około 3 ha położonej w Gminie Miasta Gdańsk, obręb ewidencyjny Sobieszewo. Wcześniej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. planował kupić powyższą nieruchomość, na którą zgodnie z umową przedwstępną wpłacił zaliczki w łącznej kwocie 8,8 mln PLN. Z uwagi na zmianę planów Grupy Deweloper, w dniu 03 marca 2023 spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje – Turystyczna



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Sp. z o.o. dokonały rozliczenia pomiędzy sobą wpłaconej zaliczki do Sprzedającego zgodnie z Umową Potrącenia.

Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2023 roku

Zarząd Dekpol S.A. przedstawił wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim w I kwartale 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym):

- liczba sprzedanych lokali: 93 lokale wobec 70 lokali sprzedanych w I kwartale 2022 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),
- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 108 lokali wobec 73 lokali rozpoznanych w I kwartale 2022 roku.

Na dzień 31 marca 2023 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 714 lokali.

W I kwartale 2023 roku Grupa prowadziła w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślinie 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 Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III – zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 (dane w tys. PLN)

- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,

- Osiedle Kocięwskie etap II – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa,

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

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 86 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Kocięwskie etap II" w Rokitkach koło Tczewa; na dzień 31 marca 2023 roku ok. 64% lokali zostało sprzedane,

- 1 budynku apartamentowego składającego się z 20 lokali wchodzących w skład inwestycji "Baltic Line" w Gdańsku, na dzień 31 marca 2023 roku 65% lokali zostało sprzedane,

- 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 63 lokali wchodzących w skład inwestycji "Trimare etap I" w Sztutowie, na dzień 31 marca 2023 roku ok. 51% lokali zostało sprzedane.

Powyższe informacje zostały przekazane przez Spółkę Dekpol S.A. w raporcie bieżącym nr 11/2023 z dnia 11 kwietnia 2023 roku



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

26. CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Konflikt zbrojny w Ukrainie i jego potencjalny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą

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

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

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

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

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



DEVELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEVELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa Dewelopera narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku budowlanego niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,75%. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

Ponadto kolejne podwyżki stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów i dostępnych instrumentów finansowych oraz utrudnienia w pozyskiwaniu finansowania. Stan polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy 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 szansę na realizację swoich inwestycji.

27. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

27.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	259 632	101 732
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	259 632	101 732



DEWELOPER

Sprawozdanie finansowe DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. PLN)

Udzielone gwarancje należytego wykonania umów – ubezpieczeniowe	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów – bankowe	0	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	0	0
Zobowiązania warunkowe	259 632	101 732
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym dostępne limity od j. powiązanych	104 482	94 592
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym dostępne limity od jednostek niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym dostępne limity razem	104 482	94 592

Zobowiązania warunkowe obejmują udzielone poręczenia weksłowe, hipoteki na nieruchomościach oraz cesje wierzytelności z tytułu pożyczek zabezpieczające zobowiązania jednostek powiązanych.

Nie występują aktywa warunkowe. Występują otrzymane gwarancje i poręczenia, w tym limity gwarancyjne do wykorzystania.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

Sebastian Barandziak – Prezes Zarządu

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
SEBASTYAN LESZCZYŃSKI
Data: 2023.04.27 10:31:17 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Sebastian Barandziak
Data: 2023.04.27 20:47:32 CEST

Sebastian Leszczyński – Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Poprawność nieznana

Dokument podpisany przez
ANNA MIKSA
Data: 2023.04.27 14:31:37 CEST

Anna Miksa - Główny księgowy

7.2. **Opinia i raport biegłego rewidenta z sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022**

**Sprawozdanie niezależnego biegłego
rewidenta z badania rocznego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres 01.01.2022 - 31.12.2022**

**GRUPA KAPITAŁOWA
DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

HLB M2 AUDIT PIE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
ul. Rakowiecka 41/27, 02-521 Warszawa, www.hlbm2.pl
Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy; KRS: 0000753977
REGON: 365890057, NIP: 521-375-60-90
Firma audytorska numer 4123
Zarząd: Sebastian Dziadek – Prezes Zarządu.



Dla Wspólników i Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o., (dalej: Grupa), w której Jednostką Dominującą jest Dekpol Deweloper Sp. z o.o., (dalej: Jednostka Dominująca), z siedzibą w Pinczynie, ul. Gajowa 31 (kod pocztowy: 83-251, Pinczyn), które zawiera skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 r. (które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **626 504** tysięcy złotych), oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (wykazujące całkowity dochód w kwocie **19 849** tysięcy złotych), skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (wykazujące wartość kapitału własnego na koniec okresu w kwocie **230 571** tysięcy złotych), skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (wykazujące stan środków pieniężnych na koniec okresu w kwocie **99 519** tysięcy złotych) za rok zakończony w tym dniu oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki Dominującej.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2022 r., poz. 1302 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158 z 27.05.2014, str. 77, z późn. zm.). Stosowaliśmy KSB w wersji obowiązującej w dniu sformułowania sprawozdania biegłego rewidenta, nie skorzystaliśmy z opcji wcześniejszego stosowania opublikowanych, lecz jeszcze nie obowiązujących KSB. Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego



sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w wersji obowiązującej w dniu sformułowania sprawozdania biegłego rewidenta oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inne sprawy

Dane niektórych spółek zależnych objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie podlegały badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Udział sumy aktywów, kapitałów własnych i przychodów ze sprzedaży tych spółek w łącznej sumie aktywów, kapitałów własnych i przychodów spółek zależnych objętych konsolidacją przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych stanowi odpowiednio 23,1% aktywów, 22,9% kapitałów własnych oraz 6,67% przychodów ze sprzedaży. W odniesieniu do istotnych danych finansowych niepoddanych badaniu przeprowadziliśmy procedury rewizyjne, które pozwoliły nam sformułować niniejszą opinię. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 31 maja 2022 roku.

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki Dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki Dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.



Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki Dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.).

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Jednostki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki Dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki Dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu



biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”). Zgodnie z artykułem 55 ust. 2a Ustawy o Rachunkowości sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. sporządzono łącznie ze sprawozdaniem z działalności Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jako jedno sprawozdanie.

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki Dominującej

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki Dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnioną częścią spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z rt. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Maciej Czapiewski


Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez MACIEJ CZAPIEWSKI

Data: 2023.04.28 12:47:52 CEST

Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie
w imieniu HLB M2 AUDIT PŁ Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością
wpisany na listę biegłych rewidentów
pod numerem 10326

Sebastian Dziadek

 Podpisano przez/ signed by:
SEBASTIAN
DZIADEK
Data/ Date: 28.04.2023 12:55
mSzořir

Prezes Zarządu
HLB M2 AUDIT PŁ Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością
Firma audytorska wpisana na listę firm
audytorskich pod numerem 4123

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2023 roku

7.3. Sprawozdanie z działalności Emitenta za 2022



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY
KAPITAŁOWEJ DEKPOL
DEVELOPER**

za rok 2022



DEWELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

SPIS TREŚCI

1	PODSTAWOWE INFORMACJE O DEKPOL DEWELOPER	6
2	PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ	7
	Podstawowe informacje o grupie kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	7
	Struktura Grupy Kapitałowej	8
	Jednostki podlegające konsolidacji	10
	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	10
	Kontynuacja działalności	12
3	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY DEKPOL DEWELOPER	12
	Rynki zbytu	14
	Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej spółki i Grupy Dekpol Deweloper w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz po dniu bilansowym	14
	Pożyczki i kredyty oraz obligacje	20
	Umowy Kredytowe	24
	Poręczenia i gwarancje	24
	Instrumenty finansowe	24
	Transakcje z podmiotami powiązanymi	25
	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	25
	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	25
4	WYNIKI EKONOMICZNO FINANSOWE SPÓŁKI DEKPOL DEWELOPER	25
	Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego	25
	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki Dekpol Deweloper	26
	Analiza sytuacji finansowej	26
	Analiza sytuacji majątkowej	27
	Analiza przepływów pieniężnych	29
	Prognoza wyników finansowych	30
4.2	Polityka dywidendowa	30
4.3	Udziały własne	30
4.4	Emisje papierów wartościowych	31
4.5	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	31
5	WYNIKI EKONOMICZNO – FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER	31
5.1	Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	31
5.2	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper	32
	Analiza sytuacji finansowej	32
	Analiza sytuacji majątkowej	33
	Analiza przepływów pieniężnych	34
	Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe	36



DEWELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

6	PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEWELOPER	38
	Strategia i kierunki rozwoju	38
	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	38
	Realizacja strategii spółki i grupy kapitałowej Dekpol Deweloper w 2022 roku	38
	Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym	39
	Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju spółki i Grupy Kapitałowej	40
7	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻENI	42
7.1	Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej	42
7.2	Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper	44
7.3	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Kapitałowej wyższego rzędu i jej otoczeniem	48
8	INNE INFORMACJE	48
	Przeciętne zatrudnienie	48
	DANE KONTAKTOWE	49



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	188 051	248 046	40 111	54 188
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 625	31 782	5 892	6 943
III. Zysk (strata) brutto	27 096	29 501	5 779	6 445
IV. Zysk (strata) netto	19 945	24 740	4 254	5 405
V. Zysk (strata) na jedną akcję/udziały zwykłą (w zł / EUR)	7,39	9,16	1,58	2,00
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 066	43 664	2 360	9 539
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 788)	630	(2 728)	138
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 464)	22 158	(1 379)	4 841
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(8 855)	66 452	(1 889)	14 517
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	626 504	418 202	133 586	90 925
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	395 932	207 606	84 422	45 138
XII. Zobowiązania długoterminowe	105 990	73 344	22 600	15 946
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	289 942	134 262	61 823	29 191
XIV. Kapitał własny	230 571	210 596	49 163	45 788
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 786	29 353
XVI. Liczba akcji/udziały na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję/udziały (w zł / EUR)	85	78	18	17



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	24 115	19 517	5 144	4 264
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(37)	(445)	(8)	(97)
III. Zysk (strata) brutto	4 350	14 830	928	3 240
IV. Zysk (strata) netto	4 176	14 887	891	3 252
V. Zysk (strata) na jedną akcję/udziały zwykłą (w zł / EUR)	1,55	5,51	0,33	1,20
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 357	(9 523)	1 569	(2 080)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(698)	25 509	(149)	5 573
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 790	(16 203)	3 155	(3 540)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	20 781	(217)	4 433	(47)
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	333 245	243 955	71 056	53 041
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	157 106	71 894	33 499	15 631
XII. Zobowiązania długoterminowe	118 702	44 673	25 310	9 713
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	38 404	27 221	8 189	5 918
XIV. Kapitał własny	176 139	172 060	37 557	37 409
XV. Kapitał zakładowy	135 005	135 005	28 786	29 353
XVI. Liczba akcji/udziały na koniec okresu	2 700 100	2 700 100	2 700 100	2 700 100
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję/udziały (w zł / EUR)	65	64	14	14

Powyższe dane finansowe za rok 2022 i analogiczny okres 2021 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

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

- 31 grudnia 2022 roku – 4, 6899 złotych / EUR
- 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 złotych / EUR

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku – 4, 6883 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku – 4,5775 złotych / EUR.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O DEKPOL DEVELOPER

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 Sp. z o.o. (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.

1.2 Działalność Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Działalność operacyjna Spółki Dekpol Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej - 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 wykończeniowych	PKD – 43.3



DEWELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Nazwa	PKD
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

1.3 Oddziały

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

1.4 Skład zarządu

Na dzień zatwierdzenia 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

Podstawowe informacje o grupie kapitałowej Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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.

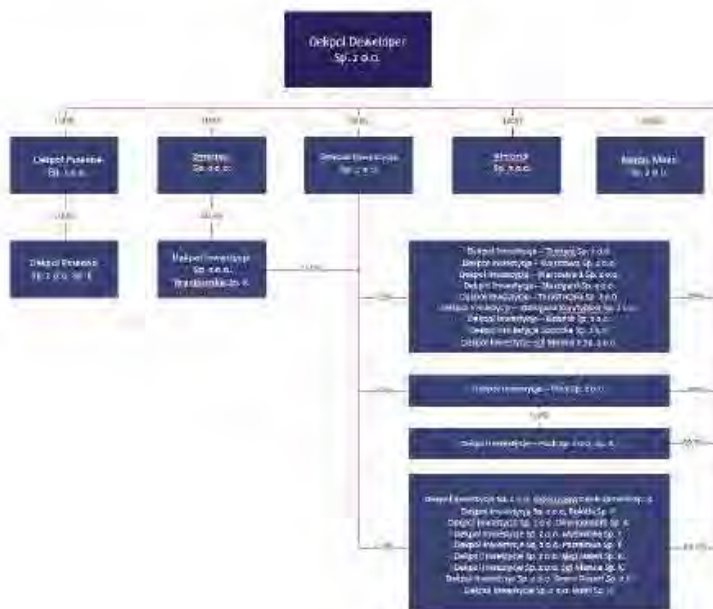


DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Struktura Grupy Kapitałowej

Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol Developer według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku:



Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej Dekpol Developer wchodziły poniższe spółki zależne:

- 1) Dekpol Pszenne Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - 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. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje - Warszawa 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o.o. - spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach 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. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim (spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 marca 2022 roku, przed zmianą nazwy, zarejestrowaną 13 września 2022 roku: Dekpol Granaria Sp. z o.o.);
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej (spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 maja 2022 roku);
- 21) Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślinie (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku);
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku).

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



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

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

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

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. wskazanej w pkt 5 w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej przy ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt (2-11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach (w przypadku spółek komandytowych – udziału w zyskach i stratach) wskazanych w pkt 13) – 17) i 19) – 22) w zestawieniu powyżej;
- 4) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18) w zestawieniu powyżej.
- 5) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada również udziały Mineral Group Sp. z o.o., podmiotu powołanego do prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Dekpol Deweloper posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).

Jednostki podlegające konsolidacji

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

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

W dniu 17 lutego 2022 roku odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników spółek: Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties sp. z o.o. (łącznie jako Spółki



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 r. planu połączenia spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Dekpol Royalties Sp. z o.o. była to spółka powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy Dekpol. Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. był to podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek Almond Sp. z o.o. i Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz innych praw majątkowych. Dekpol 1 Sp. z o.o. był komplementariuszem spółki Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. (100% udziałów spółki posiadał Dekpol S.A.). W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. został podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostały przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostały przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W efekcie powyższego właścicielem udziałów spółki Almond Sp. z o.o. został Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku.

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

W dniu 25 marca 2022 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Granaria Sp. z o.o. powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim. W dniu 13 września 2022 roku zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym zmianę nazwy tej spółki na Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

W marcu 2022 roku, w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych, zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki celowej Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Spółka posłuży do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol Deweloper inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, obejmującej ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję, zgodnie z zawartymi umowami przedwstępnymi. Docelowo Grupa przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

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

W dniu 6 października 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (99% udziałów) i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (1%) zawiązały Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. Dotychczas spółka nie została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 2 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.

Kontynuacja działalności

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

3. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY DEKPOL DEVELOPER

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

W 2022 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 51,8% (w stosunku do ilości sprzedanych lokali udział ten wynosi 33%). Średnia wartość lokalu wzrosła w ujęciu roku/roku o około 10%. W wyniku finansowym 2022 roku Grupa Dekpol z działalności segmentu deweloperskiego



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

rozpoznała w przychodach 380 lokali oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem na budowie) z umowy z podmiotem instytucjonalnym. W roku 2021 w przychodach segmentu deweloperskiego rozpoznanych zostało 406 lokali. W rezultacie przychody segmentu w 2022 roku wyniosły ponad 140 mln zł, co przy 19% marży operacyjnej przełożyło się na 26,7 mln zł zysku operacyjnego, wobec 34,5 mln zł rok wcześniej. Na rozpoznane w 2022 roku przychody wpływ miały głównie oddane do użytkowania realizacje takie jak: inwestycja o podwyższonym standardzie Baltic Porto oraz popularne osiedla mieszkaniowe Osiedle Kocięskie etap II, Osiedle Pastelowe etap IIa i Neo Jasień etap I. Z kolei kontraktacja w roku 2022 (w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych) wyniosła 341 lokali w porównaniu do 490 lokali w roku 2021 i dotyczyła przede wszystkim II etapu prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina oraz części condohotelowej tego projektu realizowanej pod nazwą Grano Marina Hotel, trzech inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej, ponadto Osiedla Neo Jasień etap I, Osiedla Pastelowego etap IIa, Osiedla Kocięskiego etap II oraz inwestycji Trimare etap I w Sztutowie. Wyniki sprzedażowe (podpisane umowy przedwstępne, deweloperskie oraz rezerwacyjne) osiągnięte w 2022 roku były niższe niż zakładano w planach z początku 2022 roku.

W roku 2022 prowadzono sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślinie 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 Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Lazur Park- budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 40, zlokalizowanych na Wyspie Sobieszewskiej
- Villa Neptun-budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 40, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe, etap IIb- 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku
- Neo Jasień etap I - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,



DEWELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

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

Ponadto Spółka wskazuje, że w IV kwartale 2022 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie inwestycji Neo Jasień Etap I, Osiedle Pastelowe etap IIa, Baltic Line, Baltic Porto oraz Osiedle Kociewskie etap II pierwszy budynek.

W 2022 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wchodzących w skład inwestycji Osiedle Kociewskie etap I w Rokitkach koło Tczewa, inwestycji Neo Jasień Etap I, Osiedle Pastelowe etap IIa, Baltic Line, Baltic Porto oraz pierwszego budynku wchodzącego w skład inwestycji Osiedle Kociewskie etap II.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku w sprzedaży pozostawało 667 lokali.

Rynki zbytu

Sprzedaż Grupy Dekpol Deweloper w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 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 okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz po dniu bilansowym

Zakup nieruchomości gruntowej we Wrocławiu

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

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

W dniu 12 stycznia 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska, pozwolenie na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe", wraz z podziemnymi halami garażowymi w Gdańsku przy ulicy Pastelowej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 6 budynków



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

mieszkalnych, w których znajdować się będzie 270 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 103 mln zł netto. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania szacuje się, iż III etap inwestycji "Osiedle Pastelowe" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w IV kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

Rezygnacja Członka Zarządu

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

Zawarcie umów przedwstępnych w segmencie deweloperskim

W dniu 30 marca 2022 roku Dekpol Inwestycje - Starogard Sp. z o.o. (Kupujący) zakończyła zawieranie z podmiotem zewnętrznym nienależącym do Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający), ponad 100 przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych, realizowanych przez Sprzedającego w ramach inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku. Umowy przedwstępne zostały zawarte w ramach projektu mającego na celu wprowadzenie inwestycji do oferty sprzedażowej w ramach segmentu deweloperskiego Grupy Dewelopera. Na podstawie umów przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia, pod warunkiem uprzedniego spełnienia się, lub zrzeczenia się spełnienia, standardowych warunków zawieszających, w terminie nie późniejszym niż 12 miesięcy od dnia otrzymania pozwolenia na użytkowanie i nie późniejszym niż 31 sierpnia 2025 roku, umów ustanowienia odrębnej własności lokali oraz ich sprzedaży, na podstawie których Kupujący kupi od Sprzedającego lokale o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,5 tys. m², za sumaryczną cenę sprzedaży netto stanowiącą równowartość ok. 38% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za rok 2022, płatne etapowo w okresie do połowy 2024 roku.

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

W dniu 4 kwietnia 2022 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała ostateczną decyzję pozwolenia na budowę budynku usługowego - Kapitanat wraz z niezbędną infrastrukturą wydaną przez Starostę Gdańskiego w ramach projektu Sol Marina w miejscowości Wiślinka. Projektowany budynek będzie użytkowany jako biuro maryny i pozostanie własnością Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. Projekt zakłada wykonanie budynku piętrowego, składającego się z 7 kontenerów konstrukcji stalowej o powierzchni użytkowej wynoszącej 96,84m² oraz wysokości 6m. W budynku znajdować się będą pomieszczenia techniczne oraz węzeł sanitarny. Planowany termin zakończenia budowy Kapitanatu przypada na 4Q 2024 roku. Nakłady inwestycyjne na budowę Kapitanatu nie stanowią istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Transakcje Opcji CAP

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

Otrzymanie pozwolenia na budowę II etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu Neo Jasień

W dniu 23 maja 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Neo Jasień", wraz z podziemnymi hałami garażowymi, instalacjami wewnętrznymi oraz inną niezbędną infrastrukturą, w Gdańsku przy ulicy Potęgowskiej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 98 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4 tys. m kw. oraz 118 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 40 mln zł netto. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania szacuje się, iż II etap inwestycji Neo Jasień zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w III kwartale 2024 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

Zakup nieruchomości gruntowej w Gdańsku Sobieszewie

W dniu 8 lipca 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o. o. Sobieszewo Development Sp.k. zawarła warunkową umowę nabycia niezabudowanej działki gruntu o pow. 1496 m2 zlokalizowanej w Gdańsku w dzielnicy Sobieszewo. Warunkiem zawieszającym umowy było wykonanie przez Gminę Miasta Gdańska prawa pierwokupu. W związku z nieskorzystaniem z prawa pierwokupu, w dniu 6 października 2022 roku spółka zawarła ostateczną umowę nabycia gruntu. Cena zakupu nieruchomości gruntowej nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol Deweloper. Nabycie gruntu miało na celu realizację w przyszłości w tej lokalizacji projektu deweloperskiego.

Otrzymanie pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Kociewskie"

W dniu 29 listopada 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. K. otrzymała, wydane przez Starostwo Powiatowe w Tczewie, pozwolenie na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będą 94 lokale o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4,2 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 28 mln zł. III etap inwestycji "Osiedle Kociewskie" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w II kwartale 2026 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Projekt będzie realizowany przez ww. spółkę, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych oraz zewnętrznych.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

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

W dniu 16 grudnia 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. K. otrzymała, wydane przez Starostwo Powiatowe w Tczewie, pozwolenie na budowę IV etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 3 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 141 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 6,4 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 40 mln zł. IV etap inwestycji "Osiedle Kociewskie" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w II kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Projekt będzie realizowany przez ww. spółkę, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych oraz zewnętrznych.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 13 stycznia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (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 2022 roku. Postanowienia Umowy Przedwstępnej, w tym w zakresie prawa odstąpienia od umowy, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach. Nabywana Nieruchomość sąsiaduje z posiadaną przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper nieruchomością gruntową, na której realizowana jest inwestycja deweloperska Sol Marina (etap I-III). Celem nabycia Nieruchomości jest realizacja kolejnych etapów ww. inwestycji.

Zakup nieruchomości gruntowej w Sopocie

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

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Sobieszewo

W dniu 03 marca 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. (Kupujący) zawarł z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni około 3 ha położonej w Gminie Miasta Gdańsk, obręb ewidencyjny Sobieszewo. Wcześniej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. planował kupić powyższą nieruchomość, na którą zgodnie z umową przedwstępną wpłacił zaliczki w łącznej kwocie stanowiącej 5% kapitałów własnych Dekpol Deweloper na koniec roku 2022 roku. Z uwagi na zmianę planów Grupy Deweloper, w dniu 03 marca 2023 spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. dokonały rozliczenia pomiędzy sobą wpłaconej zaliczki do Sprzedającego zgodnie z Umową Potrącenia.

Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2023 roku

Wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper w I kwartale 2023 roku (okres po dniu bilansowym):

- liczba sprzedanych lokali: 93 lokale wobec 70 lokali sprzedanych w I kwartale 2022 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),

- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 108 lokali wobec 73 lokali rozpoznanych w I kwartale 2022 roku.

Na dzień 31 marca 2023 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 714 lokali.

W I kwartale 2023 roku Grupa prowadziła w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślinie 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 Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej,

- Sol Marina etap III – zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej,

- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,

- Baltic Porto – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,

- Osiedle Pastelowe etap Iia – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,

- Osiedle Pastelowe etap Iib – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,

- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,

- Neo Jasień etap II – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,

- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

- Osiedle Kociewskie etap II – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa.

W I kwartale 2023 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 86 lokali wchodzących w skład inwestycji „Osiedle Kociewskie etap II” w Rokitkach koło Tczewa; na dzień 31 marca 2023 roku ok. 64% lokali zostało sprzedane,

- 1 budynku apartamentowego składającego się z 20 lokali wchodzących w skład inwestycji „Baltic Line” w Gdańsku, na dzień 31 marca 2023 roku 65% lokali zostało sprzedane,

- 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się z 63 lokali wchodzących w skład inwestycji „Trimare etap I” w Sztutowie, na dzień 31 marca 2023 roku ok. 51% lokali zostało sprzedane,



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Pożyczki i kredyty oraz obligacje

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na dzień: 31.12.2022	Spółka	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe:						
Obligacje serii B	Dekpol Developer 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	-	-

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 Developer sp. z o.o.	2 352	2 352	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Developer Sp. z o.o.	3 724	3 724	EUR	EURIBOR 6M+marża	29.03.2027
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Developer Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Developer Sp. z o.o.	9 336	9 336	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Developer Sp. z o.o.	1 544	1 544	PLN	WIBOR6M+marża	23.08.2024
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Developer Sp. z o.o.	11 000	11 000	PLN	WIBOR6M+marża	22.06.2024
RAZEM długoterminowe		41 880	41 880	PLN	-	-
		6 076	6 076	EUR		
Krótkoterminowe:						
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Developer Sp. z o.o.	7 664	7 664	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Developer Sp. z o.o.	11 000	10 936	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	10 000	8 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o.	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pożyczka z Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k.	7 000	3 400	PLN	WIBOR 6M+marża	28.10.2023
Pozostałe			41	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		55 664	50 041	PLN	-	-

Wartość naliczonych odsetek od otrzymanych pożyczek na dzień 31.12.2022 wynosi 4.092 tys. PLN.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper zawarła nowe umowy, w ramach których zaciągnięto następujące kredyty:

Nazwa Spółki	Nazwa Banku/ nazwa kredytodawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie	Zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2022 r. (w tys.)	Waluta	Umowna data spłaty
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. K ²	mBank S.A.	Kredyt obrotowy	39 063	PLN	WIBOR 1M+ marża banku	-	-	30.11.2022

²Wg stanu na dzień publikacji umowa została zakończona na wniosek kredytobiorcy.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper zakończyła przed terminem obowiązywania na wniosek kredytobiorcy, poniższe umowy kredytowe:

Nazwa Spółki	Nazwa Banku/ nazwa kredytodawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie	Umowna data spłaty	Faktyczna data zakończenia umowy
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. K	mBank S.A.	Kredyt obrotowy	22 806	PLN	WIBOR 1M+ marża banku	31.08.2023	13.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. K	mBank S.A.	Kredyt obrotowy	39 063	PLN	WIBOR 1M+ marża banku	30.11.2023	13.12.2022

Zestawienie kredytów i pożyczek Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wg stanu na 31 grudnia 2022 roku zostało zaprezentowane powyżej.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper udzielały oraz zaciągały następujące pożyczki wewnątrzgrupowe:

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Limit pożyczki (w tys.)	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie w wartości nominalnej na dzień 31.12.2022 r. (w tys.)	Umowna data spłaty	Data spłaty/zakończenia umowy pożyczki
Dekpol Inwestycje- Warszawa Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	100	WIBOR 12M+marża	PLN	50	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Warszawa 1 Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	1 700	WIBOR 12M+marża	PLN	850	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Turystyczna Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	800	WIBOR 12M+marża	PLN	400	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp.k	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	600	WIBOR 12M+marża	PLN	600	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	4 000	WIBOR 12M+marża	PLN	3 500	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Korytybska Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	500	WIBOR 12M+marża	PLN	50	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	200	WIBOR 12M+marża	PLN	100	31.12.2024	
Almond Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	30 000	WIBOR 12M+marża	PLN	30 000	31.12.2024	
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k	Pożyczka	14 775	WIBOR 12M+marża	PLN	14 775	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Sp. z o.o.	Dekpol Pszenna sp. z o.o. sp.k	Pożyczka	10 000	WIBOR 12M+marża	PLN	7 000	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k	Pożyczka	9 500	WIBOR 12M+marża	PLN	9 500	31.12.2024	
Smartex Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k	Pożyczka	200	WIBOR 12M+marża	PLN	100	31.12.2024	
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp.k	Pożyczka	8 500	WIBOR 12M+marża	PLN	8 500	31.12.2024	
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Development sp.k	Pożyczka	2 000	WIBOR 12M+marża	PLN	2 000	31.12.2024	



DEWELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Limit pożyczki (w tys.)	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie w wartości nominalnej na dzień 31.12.2022 r. (w tys.)	Umowna data spłaty	Data spłaty/zakończenia umowy pożyczki
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Pszenna sp. z o.o. sp.k	Pożyczka	2 000	WIBOR 12M+marża	PLN	2 000	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Turystyczna sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k	Pożyczka	2 000	WIBOR 12M+marża	PLN	500	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Korytybska Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k	Pożyczka	500	WIBOR 12M+marża	PLN	200	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Warszawa 1 Sp. z o.o.	Dekpol Pszenna sp. z o.o. sp. k	Pożyczka	1 000	WIBOR 12M+marża	PLN	700	31.12.2024	
Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pastelowa sp.k	Pożyczka	5 800	WIBOR 12M+marża	PLN	5 300	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pastelowa sp.k	Pożyczka	1 700	WIBOR 12M+marża	PLN	1 700	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje- Starogard Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Sol Marina sp.k	Pożyczka	3 000	WIBOR 12M+marża	PLN	3 000	31.12.2024	
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp.k	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pastelowa sp.k	Pożyczka	500	WIBOR 12M+marża	PLN	200	31.12.2024	
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. Z o.o. Sobieszewo Development sp.k	Pożyczka	2 000	WIBOR 12M+marża	PLN	-	31.12.2023	15.12.2022

Na dzień 31 grudnia 2022 roku łączne nominalne saldo udzielonych przez Grupę Kapitałową Dekpol Deweloper pożyczek wewnątrzgrupowych wynosiło 146 031 tys. zł, w tym pożyczki udzielone przez Dekpol Deweloper w łącznej wysokości 73 966 tys. zł i pozostałe spółki w łącznej wysokości 72 065 tys. zł.

W 2022 roku spółkom z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper nie zostały wypowiedziane żadne umowy dotyczące kredytów lub pożyczek.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Umowy Kredytowe

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

W dniu 6 kwietnia 2022 roku Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa sp.k. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy w wysokości 39,06 mln zł. Kredyt został udzielony na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą Osiedle Pastelowe – Etap 2 w Gdańsku. Kredyt zostanie wypłacony w transzach, natomiast termin spłaty kredytu przypada na dzień 30 listopada 2023 roku.

Następnie w dniu 13 grudnia 2022 roku umowa została zakończona na wniosek kredytobiorcy.

Poręczenia i gwarancje

W 2022 Spółka i jednostki od niej zależne otrzymywały i udzielały poręczenia w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

Wartość otrzymanych i udzielonych poręczeń w roku 2022 roku w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper wyniosła 2,91 mln zł, z czego Dekpol Deweloper udzieliła poręczenia na kwotę 2,91 mln zł. Spółki z Grupy Kapitałowej Deweloper, nie otrzymywały w 2022 roku poręczeń od podmiotów niepowiązanych ani nie udzielały poręczeń za podmioty niepowiązane.

W roku 2022 spółka i jednostki od niej zależne nie otrzymywały oraz nie udzielały gwarancji w ramach Grupy Kapitałowej Deweloper.

W roku 2022 spółka i jednostki od niej zależne nie otrzymywały oraz nie udzielały gwarancji dla podmiotów niepowiązanych.

Aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych z Credendo-Guarantees&Speciality Risk Societe Anonyme

W dniu 8 sierpnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych z Credendo-Guarantees&Speciality Risk Societe Anonyme. Aneks zmienił wysokość dostępnego limitu gwarancyjnego z 20 mln zł na 46 mln zł. Umowa obowiązuje na czas nieokreślony, a korzystającym z dostępnego limitu wraz z Dekpol S.A. jest Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Braniborska Sp.k, Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o..

Instrumenty finansowe

W 2022 roku spółka i Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper posiadały zasoby finansowe, w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. 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. 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.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka jak również jednostki od niego zależne nie zawierały w 2022 roku transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

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

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

W 2022 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na działalność lub wyniki spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper oraz na jednostkowe lub skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

4. WYNIKI EKONOMICZNO FINANSOWE SPÓŁKI DEKPOL DEVELOPER

Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za 2022 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 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki Dekpol Deweloper

Analiza sytuacji finansowej

Wariant kalkulacyjny dla Dekpol Deweloper sp. z o.o.

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	24 115	19 517
Koszt własny sprzedaży	19 806	14 448
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 309	5 069
Koszty sprzedaży	270	424
Koszty ogólnego zarządu	4 664	5 327
Pozostałe przychody operacyjne	670	335
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	81	97
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-37	-445
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	15 511	21 618
Koszty finansowe	11 124	6 343
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 350	14 830
Podatek dochodowy	174	-58
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	4 176	14 887
Zysk (strata) netto	4 176	14 887
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-120	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-120	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-23	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-97	0
Całkowite dochody	4 079	14 887



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe	248 673	203 581	169 890
Rzeczowe aktywa trwałe	914	1 053	390
Nieruchomości inwestycyjne	13 017	0	31 558
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	5	11	0
Akcje i udziały	152 174	140 382	100 594
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	80 678	60 288	36 403
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 885	1 847	945
Aktywa obrotowe	84 572	40 374	45 003
Zapasy	5 319	7 461	22 175
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	54 240	31 729	21 426
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	3 049	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 965	1 184	1 402
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	84 572	40 374	45 003
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	333 245	243 955	214 893



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Opis	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał własny	176 139	172 060	185 020
Kapitał podstawowy	135 005	135 005	135 005
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-97	0	0
Zyski zatrzymane:	34 283	30 107	43 067
Wynik roku bieżącego	4 176	14 887	27 847
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Zobowiązania	157 106	71 894	29 873
Zobowiązania długoterminowe	118 702	44 673	25 836
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 343	1 559	4 750
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	2
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	114 748	42 374	21 056
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	596	711	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	13	29	28
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13	29	28
Zobowiązania krótkoterminowe	38 404	27 221	4 038
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	219	97	121
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	22 014	9 026	0
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	210	337	0
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe i przychody przyszłych okresów	15 960	17 760	3 916
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	38 404	27 221	4 038



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Opis	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	333 245	243 955	214 893

Analiza przepływów pieniężnych

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 350	14 830
Korekty:	3 007	-24 353
Amortyzacja	217	163
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-510	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	1 686
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-48
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-736	0
Koszty z tytułu odsetek	9 712	3 967
Przychody z odsetek	-7 179	-4 067
Przychody z dywidend	-7 442	-17 551
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	-4 015
Zmiana stanu zapasów	2 175	-1 888
Zmiana stanu należności	-7 011	-10 496
Zmiana stanu zobowiązań	13 566	12 006
Zmiana stanu rezerw	123	-4 111
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	7 357	-9 523
Zapłacony podatek dochodowy	1	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 358	-9 523
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-18
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	-255
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	566
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-10	-179
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	1
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-9 660	-57 641
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	13 949	51 684



DEWELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Otrzymane odsetki	10 588	552
Otrzymane dywidendy	6 942	30 800
Przeptywy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-698	25 509
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	9 665
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-325	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-25 622	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	65 231	31 040
Spląty kredytów i pożyczek	-2 283	-26 240
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-290	-66
Odsetki zapłacone	-5 985	-2 755
Dywidendy wypłacone	0	-27 847
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	14 790	-16 203
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	20 781	-217
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 184	1 402
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	21 965	1 184
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	901	106

Prognoza wyników finansowych

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki na rok 2022.

4.2 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.

4.3 Udziały własne

W roku 2022 Spółka Dekpol Deweloper była stroną transakcji przejęcia innych spółek kapitałowych od Dekpol S.A. Szerzej ta transakcja została opisana w sprawozdaniu finansowym niemniej, aby ją przeprowadzić doszło do transakcji na udziałach Dekpol Deweloper sp. z o.o.:

- Umorzono 1.278.715 udziałów w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej pojedynczego udziału 50 zł czyli łącznie 63.935.750 zł – co jednocześnie stanowiło kwotę wynagrodzenia dla Dekpol S.A.;



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

- Dekpol S.A. objął 1.278.715 nowych udziałów w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej pojedynczego udziału 50 zł czyli łącznie 63.935.750 zł, w zamian za przejmowane aktywa. Cena nabycia była równa wartości nominalnej obejmowanego kapitału a więc 63.935.750 zł.

W efekcie końcowym kapitał podstawowy Spółki pozostał na niezmienionym poziomie wynoszącym 135.005.000 zł.

4.4 Emisje papierów wartościowych

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper nie dokonywały emisji papierów wartościowych w 2022 roku.

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 1 sierpnia 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu 7.600 sztuk obligacji serii A za łączną kwotę ok. 7,5 mln zł. Następnie, w dniu 31 sierpnia 2022 roku nastąpił wcześniejszy dobrowolny wykup pozostałych 4.900 sztuk obligacji serii A, za łączną kwotę ok. 4,9 mln zł. Tym samym całość obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, w celu umorzenia. Obligacje zostały umorzone uchwałą zarządu spółki.

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 29 września 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonał częściowego wcześniejszego dobrowolnego wykupu obligacji serii C na łączną kwotę ok. 11,45 mln zł. Następnie w dniu 3 października 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu pozostałej części obligacji serii C za łączną kwotę około 3,81 mln zł. Tym samym całość obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, a następnie umorzona uchwałą zarządu spółki.

4.5 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.

5. WYNIKI EKONOMICZNO – FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEVELOPER

5.1 Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za 2022 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

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 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper za 2022 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity; Dz. U. z 2023 poz. 120).

5.2 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper

Analiza sytuacji finansowej

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Przychody ze sprzedaży	188 051	248 046
Koszt własny sprzedaży	143 804	193 460
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	44 246	54 586
Koszty sprzedaży	9 615	14 853
Koszty ogólnego zarządu	5 958	8 129
Pozostałe przychody operacyjne	1 830	1 279
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	2 878	1 101
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 625	31 782
Przychody finansowe	960	4
Koszty finansowe	1 489	2 285
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 096	29 501
Podatek dochodowy	7 151	4 760
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	19 945	24 740
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
Zysk (strata) netto	19 945	24 740
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	118	-72
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	19 827	24 812

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) netto	19 945	24 740
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-120	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-120	0



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-120	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	-23	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-97	0
Całkowite dochody	19 849	24 740
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	118	-72
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	19 730	24 812

Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	89 941	36 767
Rzeczowe aktywa trwałe	4 053	1 053
Wartości niematerialne	5	11
Wartość firmy	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	80 817	30 222
Akcje i udziały	24	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	145	1 100
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 896	4 358
Aktywa obrotowe	536 563	381 435
Zapasy	351 899	217 143
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	83 980	55 918
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	1 166	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 519	108 374
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	16 472	17 383
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	536 563	381 435
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	626 504	418 202

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny	230 571	210 596
Kapitał podstawowy	135 005	135 005



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	6 948	6 948
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-97	0
Zyski zatrzymane:	69 791	49 964
Inne udziały kapitałowe	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	211 647	191 917
Udziały niedające kontroli	18 924	18 679
Zobowiązania	395 932	207 606
Zobowiązania długoterminowe	105 990	73 344
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 319	13 565
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	79 973	59 036
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 679	711
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6 018	32
Zobowiązania krótkoterminowe	289 942	134 262
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0	0
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11 124	11 770
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	54 936	9 042
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	417	337
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	223 396	113 112
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	69	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	289 942	134 262
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	626 504	418 202

Analiza przepływów pieniężnych

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	27 096	29 501
Korekty:	-10 194	15 490
Amortyzacja	295	165
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-510	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-36
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-736	3
Koszty z tytułu odsetek	376	1 104
Przychody z odsetek	0	-204
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-747	4 760
Inne korekty	604	0
Zmiana stanu zapasów	-94 396	-30 728
Zmiana stanu należności	-20 303	-56 036
Zmiana stanu zobowiązań	107 821	88 007
Zmiana stanu rezerw	-2 598	8 455
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	16 902	44 991
Zapłacony podatek dochodowy	-5 836	-1 327
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 066	43 664
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-18
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-281	-255
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	566
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	338
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	-12 788	630
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	16 881
Nabycie akcji własnych	-15 936	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	24 165
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-25 622	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	57 241	19 868
Spłaty kredytów i pożyczek	-16 111	-35 450
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-938	-66
Odsetki zapłacone	-4 774	-3 239



DEWELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Opis	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-325	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-6 464	22 158
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-8 186	66 452
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-669	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-8 855	66 452
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	108 374	41 923
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	99 519	108 374
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	18 575	17 383

Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe

Wskaźnik	Zalecane	2022	2021	zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	max	15,25%	12,74%	+2,51 p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	max	14,41%	11,89%	+2,52 p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	max	10,61%	9,97%	+0,63 p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	max	3,18%	5,92%	-2,73 p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	max	8,65%	11,75%	-3,10 p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	1,85	2,28	-0,99
Płynność szybka Aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	0,64	1,22	-0,59
Zadłużenie do EBITDA Dług netto/Ebitda	Max 4,5	n/d*	n/d*	n/d
Zadłużenie do kapitałów własnych Dług netto/ kapitał własny	Max 1,1	n/d*	n/d*	n/d

*nadwyżka środków pieniężnych nad wartością bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper.

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:



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

- 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 Dekpol 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.

W ocenie Grupy niefinansowe wskaźniki efektywności, związane z działalnością Grupy, nie mają wpływu na ocenę rozwoju, wyników i sytuacji Spółki.



6. PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL DEVELOPER

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 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, umożliwia wprowadzanie do sprzedaży nowych inwestycji, aż do 2027 roku. W 2023 roku zamiarem Spółki jest rozpoczęcie budowy 6 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 5 tys. lokali liczących około 263 tys. m² PUM.

Jednym z priorytetów na rok 2023 dla całej Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper, jest kontynuowanie rozpoczętych działań uwzględniających aspekty ESG (Environmental, Social, Governance) w działalności Grupy. Grupa upatruje w tym szansę na poprawę efektywności działania poszczególnych jednostek, obniżenie zużycia zasobów naturalnych/wywierania negatywnego wpływu na otoczenie i zwiększenie zaangażowania po stronie pracowników. Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper kontynuuje wraz z całą Grupą Kapitałową Dekpol prace nad budowaniem STRATEGII ESG.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2022 roku Grupa ani Spółka nie prowadziły działalności w zakresie badań i rozwoju.

Realizacja strategii spółki i grupy kapitałowej Dekpol Deweloper w 2022 roku

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



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

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 2022 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 lutym 2022 roku przyjęto cele sprzedażowe na 2022 rok, zgodnie z którymi zamiarem Grupy Dekpol Deweloper było osiągnięcie sprzedaży na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych na poziomie 460 lokali oraz sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym Grupy na poziomie 540 lokali. Wielkość przychodu do rozpoznania w wyniku finansowym określono na poziomie 250 mln zł, na co składać się miała sprzedaż 540 lokali oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu.

W dniu 3 października 2022 roku dokonano aktualizacji celów sprzedażowych na 2022 rok zmniejszając cel w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych do 320 lokali, a poziom przychodów do 190 mln zł, na które miała składać się w szczególności sprzedaż ok. 390 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu. Wszystkie zakładane przez Grupę w październiku 2022 roku cele zostały osiągnięte. Udział w sprzedaży lokali o wyższym standardzie i lokali premium wyniósł 51,8% (w stosunku do ilości sprzedanych lokali udział ten wynosi 33%). Średnia wartość lokalu wzrosła w ujęciu roku/roku o ponad 10%. Ostatecznie Grupa w segmencie deweloperskim w 2022 roku sprzedała 341 lokali wobec 490 lokali sprzedanych w 2021 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych). Liczba lokali rozpoznanych w wyniku finansowym Grupy wyniosła 380 lokali wobec 406 lokali rozpoznanych w 2021 roku. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa oferowała do sprzedaży łącznie 667 lokali. Wartość lokali sprzedanych w 2022 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wyniosła 148 mln zł, natomiast wartość sprzedaży, która została rozpoznana w wyniku finansowym Grupy w 2022 roku to 188 mln zł (z uwzględnieniem projektu Braniborska, rozliczanego zgodnie z postępowaniem prac budowlanych).

Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym

Zgodnie z przyjętymi w styczniu 2023 roku celami sprzedażowymi na rok 2023, zamiarem Grupy Dekpol Deweloper jest osiągnięcie w 2023 roku przychodów na poziomie 308 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 480 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym realizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Natomiast cel na rok 2023 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 430 lokali.

Zastrzega się 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.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

Spółka w roku 2023 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 Puck, Starogard Gdański, Mierzeja Wiślana, Warszawa i Wrocław Spółka będzie chciała pozyskać nowe rynki i nowych klientów dla oferowanych przez Spółkę produktów.

Spodziewana w 2023 roku stabilizacja poziomu stóp procentowych oraz planowane wprowadzenie nowego programu rządowego „Bezpieczny kredyt 2%”, w ocenie spółki mogą mieć wpływ na zwiększenie popytu na lokale mieszkalne. Jednocześnie, spółka zamierza zrealizować zakładane cele, dzięki zdywersyfikowanej ofercie, oraz przez zwiększanie udziału segmentu o podwyższonym standardzie i premium w ogólnej sprzedaży.

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 Developer.

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 2022 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



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

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.

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

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

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

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

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa Dewelopera narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku budowlanego niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,75%. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

Ponadto kolejne podwyżki stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów i dostępnych instrumentów finansowych oraz utrudnienia w pozyskiwaniu finansowania. Stan polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy wzrost gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

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 szansę na realizację swoich inwestycji.

7. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEN

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

7.1 Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej

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, perspektywę 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



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

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 Developer. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywę rozwoju Grupy w przyszłości. Dla zniwelowania tego ryzyka Grupa Dekpol Developer 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 jej Grupy. Spółki z Grupy Dekpol Developer posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław). Grupa Dekpol Developer koncentruje się także na wzmacnianiu 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 Developer muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów, na które Grupa Dekpol Developer 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 perspektywę rozwoju Grupy Kapitałowej Dekpol Developer. 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 Developer 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 Developer kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Neo Jasień (dawne Osiedle Zielone), Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie (dawne Nowe Rokitki), Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są w momencie osiągnięcia określonego procentu zaawansowania sprzedaży aktualnie realizowanego etapu. Spółki z Grupy Dekpol Developer 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 Developer mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

- o konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania) lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów;
- o zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym;
- o niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie;
- o opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- o 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.

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

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i aparthoteli

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i aparthoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym (podmiotem nienależącym do Grupy Kapitałowej Dekpol 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 aparthotelach i condohotelach. 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 skutkowałyby brakiem zainteresowania lokalami w condohotelach i aparthotelach przez klientów lub, wskutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

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 osiągane wyniki finansowe i realizację strategii. Niekorzystne zmiany, w tym w szczególności spadek tempa wzrostu gospodarczego, wysoka inflacja, wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych mogą doprowadzić do spadku popytu na oferowane przez Grupę Dekpol Deweloper lokale i tym samym spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Grupy.

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 niejednorodnym 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



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp.

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

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

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

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

Ryzyka związane z sytuacją finansową

Ryzyko stopy procentowej Grupa Depol 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.



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

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, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału. Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej podmiotów z Grupy 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



DEWELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEWELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

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 konfliktem zbrojnym w Ukrainie

Ryzyko zostało opisane w pkt. 6.6

Ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19)

Ryzykiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest panująca w dalszym ciągu pandemia wirusa COVID-19 i jego kolejne odmiany, pomimo prowadzonych szczepień. Spółka identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji.

Spółka zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska, trudno jest przewidzieć dalszy rozwój sytuacji oraz oszacować wpływ potencjalnych skutków pandemii, jak też ocenić możliwe scenariusze zachowania głównych inwestorów, klientów, dostawców i podwykonawców. Zarząd podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez niego projektów, jak i reaguje na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

7.3 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 2022 rok dostępnym na stronie: <https://dekpól.pl/raporty-okresowe/>.

8. INNE INFORMACJE

Przeciętne zatrudnienie

Opis	31.12.2022	31.12.2021
Pracownicy umysłowi	28,00	20,00
Pracownicy fizyczni	0,00	0,00
Przeciętne zatrudnienie	28	20



DEVELOPER

Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej DEKPOL DEVELOPER
za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dane w tys. zł)

DANE KONTAKTOWE

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

Sebastian Barandziak	Prezes Zarządu Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez: Sebastian Barandziak Data: 2023.04.27 20:47:43 CEST
Sebastian Leszczyński	Wiceprezes Zarządu Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez: SEBASTIAN LESZCZYŃSKI Data: 2023.04.27 20:59:32 CEST

Pinczyn, 27 kwietnia 2023 roku

VIII. ZAŁĄCZNIKI

8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 7

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 24.08.2023 godz. 23:35:36

Numer KRS: 0000758272

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	19.11.2018		
Ostatni wpis	Numer wpisu	31	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDE/529044/23/204	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 381840584, NIP: 5922275251
3.Firma, pod którą spółka działa	DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	—
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat STAROGARDZKI, gmina ZBLEWO, miejsc. PINCZYN
2.Adres	ul. GAJOWA, nr 31, lok. —, miejsc. PINCZYN, kod 83-251, poczta PINCZYN, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	—
4.Adres strony internetowej	—

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	
1.Informacja o zawartości lub zmianach umowy spółki	I
	AKT NOTARIALNY REPERTORIUM Z NUMER 6216/2018 Z DNIA 9 LISTOPADA 2018 ROKU, NOTARIUSZ MICHAŁ CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W GOAŃSKU, PRZY UL. KARTUSKIEJ 276D
	II
	31 GRUDNIA 2018 REPERTORIUM A NR 15987 NA ROK 2018 NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GOAŃSKIM

	ZMIENIONO § 5, § 6
3	17 LUTEGO 2022 ROKU REPERTORIUM NR 1998 NA ROK 2022 NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM ZMIENIONO § 5. 17 LUTEGO 2022 ROKU REPERTORIUM A NR 1015 NA ROK 2022 NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM ZMIENIONO § 5; W § 6 DODANO USTĘP 3, UCHWALONO TEKST JEDNOLITY AKTU ZAWIĄZANIA SPÓŁKI

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DEKPOL SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	220341682
	4.Numer KRS	0000505979
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	2.700.100 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 135.005.000 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		135 005 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	135 000 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI, W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO, UPRAWNIONYCH JEST DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	LESZCZYŃSKI
	2.Imiona	SEBASTIAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	76011817957, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	BARANDZIAK
	2.Imiona	SEBASTIAN PIOTR
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78062900433, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

1	1.Nazwisko	KORZENIOWSKI
	2.Imiona	ZBIGNIEW ANDRZEJ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	53082409917, ----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYMI PROKURENTAMI
2	1.Nazwisko	DIETRICH
	2.Imiona	RAFAL SZCZEPAN
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	77122604414, ----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYM PROKURENTEM LUB CZŁONKIEM ZARZĄDU

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności			
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOŚNIEM BUDYNKÓW	
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOŚNIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH	
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
	3	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI	
	4	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE	
	5	43, 3, , WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH	
	6	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH	
	7	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA	
	8	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBRÓCIE NIERUCHOMOŚCIAMI	
	9	43, 9, , POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE	

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	21.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	06.10.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	30.09.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	10.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

3	****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
4	****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	30.09.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	2	10.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	2	****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	2	****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	2	****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2019

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu		
1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE ZGODNE Z ART. 492 § 1 PKT 1 KSH, POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU DEKPOL 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A., DEKPOL ROYALTIES SP. Z O.O. I DEKPOL 1 SP. Z O.O. (SPÓŁEK PRZEJMOWANYCH) NA SPÓŁKĘ DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (SPÓŁKĘ PRZEJMującĄ), 17.02.2022, NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW DEKPOL DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REP A NR 2015/2022 NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM
	Podrubryka 1	
	Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2	
	Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
	1	1.Nazwa lub firma
		DEKPOL 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA, SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
		2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany
2		POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
		3.Numer w rejestrze
		0000480537
		4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr

		5.Numer REGON
		302551321
	2	1.Nazwa lub firma
		DEKPOL ROYALTIES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
		2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany
		POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
		3.Numer w rejestrze
		0000566111
		4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr

		5.Numer REGON
		361946312

3	1.Nazwa lub firma	DEKPOL 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000476960
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	302530313

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 24.08.2023

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

8.2. Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta

AKT ZAWIĄZANIA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§1.

Dekpol Spółka Akcyjna zwana dalej „Wspólnikiem”, oświadcza, że zawiązuje spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”.

§ 2.

Firma Spółki brzmi: **Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.

§ 3.

1. Siedzibą Spółki jest Pinczyn.
2. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.

§ 4.

Przedmiotem działalności spółki jest:

- 1) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (P.K.D. 41.10.Z);
- 2) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (P.K.D. 41.20.Z);
- 3) Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (P.K.D. 43.1);
- 4) Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodnokanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (P.K.D. 43.2);
- 5) Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (P.K.D. 43.3);
- 6) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (P.K.D. 43.9);
- 7) Działalność holdingów finansowych (P.K.D. 64.20.Z);
- 8) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (P.K.D. 68.10.Z);
- 9) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, (P.K.D. 68.20.Z);
- 10) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (P.K.D. 68.31.Z);
- 11) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (P.K.D. 68.32.Z);
- 12) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych (P.K.D. 70.10.Z);
- 13) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (P.K.D. 70.22.Z);
- 14) Działalność związana z administracyjną obsługą biur i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (P.K.D. 82).

§ 5.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi **135.005.000,00 zł** (sto trzydzieści pięć milionów pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 2.700.100 (dwa miliony siedemset tysięcy sto) równych i niepodzielnych udziałów po **50,00 zł** (pięćdziesiąt złotych) każdy.
2. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
3. Wspólnikom przysługuje prawo pierwszeństwa zakupu zbywanych udziałów proporcjonalnie do posiadanych już udziałów.
4. Zbycie lub zastawienie udziałów wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników.
5. Udziały mogą być umarzane. Wysokość i tryb umorzenia określa każdorazowo uchwała Zgromadzenia Wspólników.

6. Wspólnicy mogą zostać zobowiązani do dokonywania dopłat na rzecz Spółki w wysokości nie przekraczającej 15-krotnej wartości posiadanych udziałów. Wysokość i terminy dopłat każdorazowo oznaczać będzie uchwała Wspólników.

§ 6.

1. Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie obejmuje **100** (sto) udziałów o wartości nominalnej **50** (pięćdziesiąt) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej **5.000** (pięć tysięcy) złotych i pokrywa je w całości wkładem pieniężnym.
2. Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie wniosła do Spółki wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej wyodrębniony organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie w strukturze organizacyjnej Spółki zespół składników materialnych i niematerialnych, stanowiących Departament Deweloperski, służących do prowadzenia i obsługi działalności deweloperskiej Spółki oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol S.A., obejmującej w szczególności:
 - a. przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich (Dział Przygotowania Inwestycji),
 - b. sprzedaż realizowanych nieruchomości oraz usług dodatkowych (Dział Sprzedaży),
 - c. projektowanie i realizację prac wykończeniowych (Dział Wykończenia Pod Klucz),
 - d. obsługę posprzedażową, w tym wykonywanie świadczeń w ramach rękojmi i gwarancji (Dział Kontroli i Serwisu),w skład której wchodzi:
 - a. środki trwałe, wyposażenie oraz zapasy przyporządkowane do Departamentu Deweloperskiego, w tym:
 - nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw Nr GD1G/001**74859**/9 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku,
 - prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00**386892**/3 Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, wraz z własnością posadowionych na tejże nieruchomości budynków i budowli,
 - nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw Nr GD1G/001**06869**/5 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku,
 - nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw Nr GD1G/0000**2000**/7 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku,
 - nieruchomość objętą księgą wieczystą Kw Nr GD1G/001**02087**/1 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku,
 - b. należności i zobowiązania związane z działalnością Departamentu Deweloperskiego,
 - c. prawa i obowiązki wynikające z umów najmu nieruchomości wykorzystywanych przez Departament Deweloperski,
 - d. prawa i obowiązki wynikające z umów cywilnoprawnych zawartych w związku z działalnością Departamentu Deweloperskiego,
 - e. prawa i obowiązki wynikające z umów o pracę zawartych z pracownikami Departamentu Deweloperskiego,
 - f. księgi i dokumenty związane z działalnością gospodarczą prowadzoną w ramach Departamentu Deweloperskiego,
 - g. tajemnice przedsiębiorstwa związane z działalnością gospodarczą prowadzoną w ramach Departamentu Deweloperskiego,

h. prawa majątkowe w postaci:

- 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł w spółce Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisanej do Rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 671007,
- 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł w spółce Dekpol Pszenna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 671161,
- 154 udziałów o łącznej wartości nominalnej 154.000 zł w spółce Smartex Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 34680,
- 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł w spółce Nordic Milan Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 558206,
- ogółu praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółce Dekpol Pszenna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 688577,
- ogółu praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółce Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rokitki Spółka komandytowa wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 671424,
- ogółu praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółce Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Development Spółka komandytowa wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 671410,
- ogółu praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółce Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa Spółka komandytowa wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 672227,
- ogółu praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółce Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Braniborska Spółka komandytowa wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 713206,
- ogółu praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółce Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Myśliwska Spółka komandytowa wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 715523,
- ogółu praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółce Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Osiedle Zielone Spółka komandytowa wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 761007,
- ogółu praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółce Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grano Resort Spółka komandytowa wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 757646,
- ogółu praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółce Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sol Marina Spółka komandytowa wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 760977,

- ogółu praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółce Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieszewo Development Spółka komandytowa wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 757671,
- ogółu praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółce Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WBH Spółka komandytowa wpisanej do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 761177,

wartości 136.824.704,92 zł (sto trzydzieści sześć milionów osiemset dwadzieścia cztery tysiące siedemset cztery złote dziewięćdziesiąt dwa grosze) i objęła w zamian 2.700.000 (dwa miliony siedemset tysięcy) udziałów, łącznej wartości nominalnej 135.000.000,00 zł (sto trzydzieści pięć milionów złotych).

§ 7.

Kapitał zakładowy może być podwyższony, jedno lub wielokrotnie w terminie do dnia 31 grudnia 2028 roku, do kwoty 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, przez podwyższenie wartości nominalnej udziałów istniejących lub ustanowienie nowych bez zmiany umowy spółki.

§ 8.

Organami Spółki są:

- 1) Zgromadzenie Wspólników,
- 2) Zarząd.

§ 9.

1. Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą sprawy zastrzeżone w Kodeksie spółek handlowych.
2. O przeznaczeniu zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego decyduje Zgromadzenie Wspólników. Zysk może zostać przeznaczony w szczególności na:
 - a) kapitał zapasowy;
 - b) dodatkowe kapitały rezerwowe utworzone przez Spółkę;
 - c) do podziału pomiędzy wspólników Spółki (dywidenda);
 - d) inne cele określone uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
3. Przeznaczony uchwałą Zgromadzenia Wspólników do podziału zysk dzieli się pomiędzy Wspólników w stosunku do udziałów.
4. Lista Wspólników uprawnionych do dywidendy jest ustalana według dnia określonego przez Zgromadzenie Wspólników (dzień dywidendy), stosownie do postanowień art. 193 Kodeksu Spółek Handlowych. W braku odmiennej uchwały dzień dywidendy przypada w dniu podjęcia uchwały o wypłacie dywidendy.
5. Termin wypłaty dywidendy ustala Zgromadzenie Wspólników. Jeżeli Zgromadzenie Wspólników tego terminu nie ustali, dywidenda zostanie wypłacona w terminie 2 miesięcy od dnia podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały dotyczącej wypłaty dywidendy.
6. Zarząd jest upoważniony do wypłaty Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy stosownie do postanowień art. 195 Kodeksu Spółek Handlowych.

§10.

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zgromadzenie Wspólników odbywa się w siedzibie Spółki, a nadto może odbywać się w Gdańsku, Sopocie, Gdyni, Starogardzie Gdańskim lub Warszawie. Zgromadzenie Wspólników może odbyć się również w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wszyscy wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie.
3. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd.

-
4. Zgromadzenie Nadzwyczajne zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek Wspólnika.
 5. Zgromadzenie Wspólników może zarządzać przerwy w obradach.

§ 11.

1. Zarząd prowadzi sprawy spółki i reprezentuje spółkę.
2. Zarząd składa się z jednego albo większej liczby członków, powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników.
3. Zarząd powoływany jest na czas nieoznaczony. Wyłącza się stosowanie art. 202 §1 k.s.h., to jest mandat Członka Zarządu nie wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za pierwszy pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu.
4. Do składania oświadczeń w imieniu spółki, w przypadku Zarządu wieloosobowego, uprawnionych jest dwóch Członków Zarządu działających łącznie lub jeden Członek Zarządu działający łącznie z prokurentem.
5. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przekraczającej dwukrotność kapitału zakładowego nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.
6. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.

§ 12.

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
2. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2019 roku.

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych.

8.3. Warunki Emisji Obligacji

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII B
EMITOWANYCH PRZEZ:
DEKPOL DEWELOPER SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W PINCZYNIE**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „Warunkami Emisji”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „Obligacjami”), których emitentem jest spółka pod firmą:

Dekpol Deweloper sp. z o.o., z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31, 83-251 Pinczyn, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000758272, REGON: 381840584, NIP: 5922275251, o kapitale zakładowym w wysokości 135 005 000,00 złotych (dalej zwana: „Emitentem”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „Administrator Zabezpieczeń” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia w formie Poręczenia, przy czym funkcję Administratora Zabezpieczeń pełnić będzie BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020; Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji w zakresie podmiotu pełniącego tę funkcję;
- 1.2. „Agent Kalkulacyjny” oznacza Oferującego;
- 1.3. „Agent Emisji” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Oferującemu;
- 1.4. „Cena Emisyjna” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „Depozyt” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.6. „Dług Netto” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Poręczyciela, w tym w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, leasingów, wyemitowanych obligacji, weksli (z wyłączeniem weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Poręczyciela lub Podmiotów z Grupy Poręczyciela) oraz innych papierów dłużnych, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- 1.7. „Dzień Emisji” oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji;
- 1.8. „Dzień Płatności” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „Dzień Płatności Odsetek” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.11. „Dzień Ustalenia Praw” oznacza piąty Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.12. „Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

- 1.13. „Dzień Weryfikacji” oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego, tj. 31 marca, 30 czerwca, 30 września, 31 grudnia, na który będzie badany Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych;
- 1.14. „Dzień Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.15. „Emisja” oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. „Ewidencja” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.17. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta i Podmioty z Grupy Emitenta;
- 1.19. „Grupa Poręczyciela” oznacza Poręczyciela i Podmioty z Grupy Poręczyciela;
- 1.20. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
- 1.22. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.23. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia Emisji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.24. „Marża” oznacza 5,30 % w skali roku;
- 1.25. „Materiały informacyjne” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) sporządzone zgodnie z MSSF półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta; (iv) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Poręczyciela oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela wraz z opinią biegłego rewidenta, (v) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela (vi) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Poręczyciela;
- 1.26. „MSR” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.27. „MSSF” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.28. „Należność Główna” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.29. „Obligatariusz” oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.30. „Odsetki”, „Oprocentowanie” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.31. „Oferujący” oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.32. „PLN”, „zł” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;

- 1.33. „Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.34. „Podmioty z Grupy Emitenta” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „Podmiotem z Grupy Emitenta”;
- 1.35. „Podmioty z Grupy Poręczyciela” oznacza podmioty zależne od Poręczyciela lub współkontrolowane przez Poręczyciela, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Poręczyciela”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela z wyłączeniem Poręczyciela, a każdy z nich zwany jest „Podmiotem z Grupy Poręczyciela”;
- 1.36. „Podstawa Wcześniejszego Wykupu” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.37. „Podstawowa Działalność Gospodarcza” oznacza działalność gospodarczą Poręczyciela lub Podmiotów z Grupy Poręczyciela polegającą na działalności deweloperskiej w zakresie nieruchomości (mieszkaniowych, usługowych, infrastrukturalnych), prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, produkcji wyrobów wykorzystywanych w działalności przemysłowej, w tym osprzętu do maszyn budowlanych, materiałów prefabrykowanych i konstrukcji stalowych, działalności w zakresie projektowania i architektury oraz, w przypadku Poręczyciela i innych Podmiotów z Grupy Poręczyciela posiadających udziały w podmiotach zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.38. „Poręczyciel” oznacza Dekpol Spółkę Akcyjną z siedzibą w Pincynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości;
- 1.39. „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
- 1.40. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.);
- 1.41. „Rachunek Emitenta” oznacza rachunek bankowy o nr 78 1140 1065 0000 5759 0800 1001 prowadzony przez mBank S.A.;
- 1.42. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

- 1.43. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.44. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.45. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.46. „Rozporządzenie prospektowe” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.47. „Rynek ASO Catalyst” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.48. „Skonsolidowane Kapitały Własne” oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela;
- 1.49. „Stopa Bazowa” ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.2 Warunków Emisji;
- 1.50. „Stopa Procentowa” oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę;
- 1.51. „Strona Internetowa” oznacza stronę internetową Emitenta o adresie: www.dekpol.pl lub inną, która ją zastąpi;
- 1.52. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych publikowane na stronie internetowej KDPW pod adresem www.kdpw.pl;
- 1.53. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
- 1.54. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
- 1.55. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);
- 1.56. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
- 1.57. „Utrata Kontroli” oznacza sytuację, gdy:
- 1.57.1. Poręczyciel nie będzie posiadał pośrednio lub bezpośrednio udziałów Emitenta reprezentujących co najmniej 100% (sto procent) kapitału zakładowego Emitenta oraz co najmniej 100% (sto procent) ogółu głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta; lub
- 1.57.2. Pan Mariusz Tuchlin nie będzie posiadał pośrednio lub bezpośrednio akcji Poręczyciela reprezentujących co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) kapitału zakładowego Poręczyciela oraz co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Poręczyciela;

- 1.58. „Walne Zgromadzenie” oznacza walne zgromadzenie Poręczyciela;
- 1.59. „Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Poręczyciela;
- 1.60. „Zadłużenie Finansowe” oznacza każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem (i) weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Poręczyciela lub Podmiotów z Grupy Poręczyciela, (ii) gwarancji oraz poręczeń udzielanych w związku z prowadzeniem Podstawowej Działalności Gospodarczej przez Poręczyciela lub Podmioty z Grupy Poręczyciela, w tym gwarancji i poręczeń udzielanych przez Poręczyciela lub Podmioty z Grupy Poręczyciela za zobowiązania Poręczyciela lub Podmiotów z Grupy Poręczyciela (iii) zobowiązań Poręczyciela lub Podmiotów z Grupy Poręczyciela wobec ich udziałowców, komandytariuszy, komplementariuszy, akcjonariuszy oraz podmiotów powiązanych nie należących do Grupy Poręczyciela;
- 1.61. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.62. „Zgromadzenie Wspólników” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agenta Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie rejestruje Obligacje w Depozycie.

3. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
 - 3.1.1. Uchwały Zarządu Emitenta, z dnia 15 stycznia 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji serii B.

4. SERIA OBLIGACJI

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą B.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną przeznaczone przez Emitenta na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów.
- 5.2. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z Emisji zostaną przez Oferującego przełane na Rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 15.000 (piętnaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych.

8. PRÓG EMISJI

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

9. TRYB EMISJI

-
- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
- 11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA, DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA**
- 11.1. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest poręczenie udzielone na podstawie umowy, o której mowa w pkt 11.1.2 poniżej, („Poręczenie”) oraz oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem („Oświadczenie”), przy czym:
- 11.1.1. Została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, z której wyciąg stanowi Załącznik do niniejszych Warunków Emisji („Umowa Administrowania”), na mocy której powierzono Administratorowi Zabezpieczeń m.in. pełnienie dla Poręczenia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 11.1.2. Poręczenie zostanie udzielone do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji poprzez zawarcie umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia.
- 11.1.3. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 30 sierpnia 2025 r.
- 11.1.4. Oświadczenie zostanie złożone przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 30 sierpnia 2025 r.
- 11.1.5. Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za długi Emitenta jak dłużnik solidarny.
- 11.1.6. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia oraz Oświadczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 11.1.7. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.1.1 powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania Obligatariuszy o tych zmianach.
- 11.1.8. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Poręczenia i Oświadczenia.
- 11.1.9. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania. Administrator Zabezpieczeń będzie w szczególności podejmował czynności prawne i faktyczne zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji po otrzymaniu instrukcji egzekucyjnych złożonych zgodnie z postanowieniami Umowy Administrowania.
-

12. SWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 - 15 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 1 sierpnia 2024 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji lub

13.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, lub

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

14.4. W przypadku, gdy:

-
- 14.4.1. Emitent będzie w zwole z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej
Poręczyciel zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.
Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Poręczyciela z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Poręczyciela, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela.
- 14.5.2. Zaprzestanie działalności
Poręczyciel zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta opisanej w pkt 3.1.2..
- 14.5.3. Podział, połączenie lub przekształcenie
Nastąpi podział, za wyjątkiem podziału, o którym mowa w art. 529 § 1 pkt. 4) Kodeksu Spółek Handlowych (podział przez wydzielenie), połączenie lub przekształcenie z udziałem któregośkolwiek z Podmiotu z Grupy Poręczyciela w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych inne niż to, o którym mowa w pkt 13.5.2. Jednocześnie dopuszcza się podział, połączenie lub przekształcenie Podmiotów z Grupy Poręczyciela dokonany w ramach Grupy Poręczyciela, bez udziału podmiotów trzecich.
- 14.5.4. Zbycie spółki wydzielanej
Poręczyciel przed umorzeniem Obligacji zbędzie lub obciąży jakiejkolwiek akcje lub udziały nabyte przez Poręczyciela wskutek podziału Podmiotu z Grupy Poręczyciela, opisanego w pkt. 14.5.3.
- 14.5.5. Regulowanie zobowiązań

- (i) Emitent lub Poręczyciel nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (ii) Emitent lub Poręczyciel ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent lub Poręczyciel trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

14.5.6. Dług Netto Grupy Poręczyciela

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych będzie w Dniu Weryfikacji wyższy niż 1,10.

14.5.7. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Poręczyciela lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 (pięciu milionów) złotych, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 7 (siedmiu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności;

14.5.8. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Poręczyciela

Poręczyciel lub jakiegokolwiek Podmiot z Grupy Poręczyciela:

- (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Poręczyciela podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Poręczyciela. Dla uniknięcia wątpliwości wpłacenie zaliczek udzielanych podmiotom trzecim na poczet świadczeń wynikających z umów nie stanowi naruszenia niniejszego punktu;
- (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Poręczyciela gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Poręczyciela w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Poręczyciela lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Poręczyciela; powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego, w tym w szczególności zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancji jakości, gwarancji dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancji na rzecz podwykonawców) bądź producenta wyrobów i materiałów o przeznaczeniu przemysłowym (w tym w szczególności gwarancji jakości);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał nadal po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

14.5.9. Zysk. Wypłata dywidendy przez Poręczyciela.

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Poręczyciel dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Poręczyciela na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 30 (trzydzieści) % zysku netto Grupy Poręczyciela, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela.

14.5.10. Transakcja rażąco niekorzystna

Poręczyciel lub inny Podmiot z Grupy Poręczyciela dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Poręczyciela, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Poręczyciela, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Poręczyciela lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Poręczyciela lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela.

14.5.11. Niewypłacalność

- (i) Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

14.5.12. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela w celu podjęcia uchwały:
 - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela; lub
 - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub

- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela jakiegokolwiek uchwała, o których mowa powyżej; lub
- (iii) Emitent lub Poręczyciel podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrą umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłożą wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub Poręczyciela.

14.5.13. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Poręczycielowi lub któremukolwiek Podmiotowi z Grupy Poręczyciela zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Poręczyciela i wszystkich innych Podmiotów z Grupy Poręczyciela).

14.5.14. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Poręczyciela lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela, w odniesieniu do składników majątkowych Poręczyciela lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela o wartości stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela), nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakiegokolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio Poręczyciela lub Podmiot z Grupy Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.15. Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Poręczyciela/ Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta lub Poręczyciela poza terytorium kraju, w którym Emitent i Poręczyciel ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta lub Poręczyciela wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.16. Wykluczenie akcji Poręczyciela

Akcje Poręczyciela zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

14.5.17. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną one wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.18. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którękolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w propozycji nabycia Obligacji lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.5.19. Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

14.5.20. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.21. Zabezpieczenie

- (i) Umowa poręczenia lub Oświadczenie, o których mowa w pkt 11.1 Warunków Emisji okazały się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (ii) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci w Dniu Wcześniejszego Wykupu na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz premię liczoną od Należności Głównej (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - W Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy – 1,25%,
 - W Dniu Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy – 1,00%,
 - W Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy – 0,75%,
 - W Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 0,50%,
 - W Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy – 0,25%,
 - W Dniu Płatności Odsetek za VI Okres Odsetkowy - brak premii.

15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie Odsetek

16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	1 sierpnia 2021
2)	1 sierpnia 2021	1 lutego 2022
3)	1 lutego 2022	1 sierpnia 2022
4)	1 sierpnia 2022	1 lutego 2023
5)	1 lutego 2023	1 sierpnia 2023
6)	1 sierpnia 2023	1 lutego 2024
7)	1 lutego 2024	1 sierpnia 2024

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O – oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

- Opr - oznacza Stopę Procentową,
N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),
po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

- 16.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
- 16.4.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”).
- 16.4.4. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.5. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta.
- 16.4.6. W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązuje się wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w odpowiednim Dniu Płatności.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni

wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

17.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne (w tym zawartą w sprawozdaniach finansowych Poręczyciela / skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Poręczyciela informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitałów Własnych obliczanego w Dniu Weryfikacji oraz informacje niezbędne do jego obliczenia) na Stronie Internetowej, a po wprowadzaniu na Rynek ASO Catalyst zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku ASO Catalyst dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki, których obligacji notowane są na Rynku ASO Catalyst, w terminach określonych w tym regulaminie.

18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 18.3 Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

18.3. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej.

19. PRZEDAWNIE

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

21. ZAWIADOMIENIA

21.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzaniu na Rynek ASO Catalyst zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku ASO Catalyst dotyczącymi przekazywania informacji przez spółki, których obligacji notowane są na Rynku ASO Catalyst, w terminach określonych w tym regulaminie.

21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE



MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLECKI

- 23.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Oferujący działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2 W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

Pinczyna, dnia 15 stycznia 2021 r.

Za Emitenta

Imię i nazwisko

Stanowisko

Podpis

Sebastian Dąbrowski
Sebastian Dąbrowski

Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
ul. Gajowa 31
83-261 PINCZYN
NIP 6922275261, REG. 381840684
KRS: 0000759272

8.4. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

Lichwara

i dnia 15 stycznia 2021 r.

Zarządu Dekpol Deweloper sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie

wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku

VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000758273

w sprawie emisji obligacji serii B

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą Dekpol Deweloper sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka” postanawia wyemitować obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 15.000.000 (piętnaście milionów) złotych („Obligacje”) na następujących warunkach:

1. Oznaczenie serii B;
2. Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE, przy czym nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego;
3. Liczba oferowanych Obligacji wyniesie nie więcej niż 15.000 (piętnaście tysięcy) sztuk;
4. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
5. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M (Wartaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 6 miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 3,30%;
6. Zabezpieczeniem Obligacji będzie poręczenie udzielone przez Dekpol S.A.
7. Oferującymi Obligacje będą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
8. Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
9. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3,5 roku od Dnia Emisji.

§ 2.

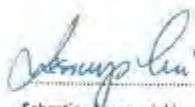
Szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji Obligacji.

§ 3.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podpisu;
2. Uchwała została podpisana jednogłośnie.



Sebastian Barandziak
Prezes Zarządu



Sebastian Weszczynski
Wiceprezes Zarządu



Rafal Dietrich
Członek Zarządu

Uchwała

z dnia 1 lutego 2021 r.

Zarządu Dekpol Deweloper sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie

wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku

VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000758272

w sprawie przydziału obligacji serii B

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **Dekpol Deweloper sp. z o.o.** z siedzibą w Pinczynie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka” związku z przeprowadzaną emisją obligacji serii B (dalej: „Obligacje”), stwierdza, iż upłynął termin składania formularzy przyjęcia propozycji nabycia Obligacji, wobec czego Zarząd Spółki podejmuje uchwałę następujące treści:

§2

1. Zarządu Spółki postanawia przydzielić **10.000 (dziesięć tysięcy)** obligacji na okaziciela serii B niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda obligacja i łącznej wartości nominalnej **10.000.000 (dziesięć milionów) złotych**, zgodnie z listą przydziałową ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącego funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji („Oferujący”).
2. W dniu przydziału Obligacji zostanie utworzona ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadził będzie Oferujący jak Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.


§3

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Oferującego do:

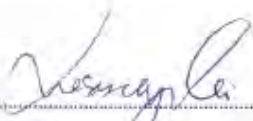
1. ustalenia listy przydziałowej obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia Obligacji Klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§4

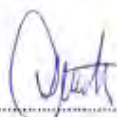
Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.



Sebastian Barandziak
Prezes Zarządu



Sebastian Leszczyński
Wiceprezes Zarządu



Rafał Dietrich
Członek Zarządu

8.5. UMOWA PORĘCZENIA

UMOWA PORĘCZENIA

- dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

zawarta dnia: 1 lutego 2021 roku

pomiędzy:

BSWW TRUST

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(„Administrator Zabezpieczeń”)

a

DEKPOL SPÓŁKA AKCYJNA

(„Poręczyciel”)

Umowa poręczenia z dnia 1 lutego 2021 roku - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

NINIEJSZA UMOWA PORĘCZENIA („Umowa”) została zawarta dnia 1 lutego 2021 roku przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielnej 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych) (dalej: „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**BSWW Trust**”), reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

a

- (II) spółką pod firmą **Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979, REGON: 220341682, NIP: 5922137980, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 PLN (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć złotych i 00/100) wpłaconym w całości (dalej: „**Poręczyciel**”), reprezentowaną przez:

Katarzynę Szymczak - Dampc – Wiceprezesa Zarządu

Annę Miksza – Prokurenta Łącznego

Administrator Zabezpieczeń oraz Poręczyciel zwani są w dalszej części niniejszej Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. OŚWIADCZENIA STRON

1.1. Strony oświadczają, że:

- 1.1.1. spółka pod firmą **Dekpol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000758272, REGON: 381840584, NIP: 5922275251, o kapitale zakładowym w wysokości 135.005.000,00 PLN (sto trzydzieści pięć milionów pięć tysięcy złotych i 00/100) („**Emitent**”), na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 15 stycznia 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii B, podjęła decyzję o emisji nie więcej niż 15.000 (piętnastu tysięcy) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „B”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych i 00/100), oprocentowanych w wysokości WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 5,30 % w skali roku, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3,5 roku od Dnia Emisji („**Obligacje**”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „**Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie**” („**Warunki Emisji**” lub „**WEO**”);
- 1.1.2. zabezpieczeniem wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych względem Emitenta wynikających z Obligacji („**Wierzytelności**”) ma być udzielenie przez Poręczyciela poręczenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

2 / 7

- 1.1.3. w dniu **15 stycznia 2021 r.** Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń, w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1208 ze zm.) („**Ustawa o Obligacjach**”), dla Poręczenia na zabezpieczenie Wierzytelności.
- 1.2. Poręczyciel, mając świadomość, że Administrator Zabezpieczeń w pełni polega na jego oświadczeniach i zapewnieniach, oświadcza i zapewnia, że:
 - 1.2.1. **przed zawarciem Umowy zapoznał się z Warunkami Emisji;**
 - 1.2.2. jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta;
 - 1.2.3. posiada zdolność oraz jest uprawniony i upoważniony do zaciągnięcia i wypełnienia zobowiązań oraz wykonania praw wynikających z niniejszej Umowy oraz pozostałych dokumentów, które zostaną podpisane w związku z jej zawarciem;
 - 1.2.4. nie toczy się wobec niego żadne postępowanie przed jakimkolwiek sądem lub organem państwowym lub samorządowym, które mogłoby istotnie i niekorzystnie wpłynąć na zgodność niniejszej Umowy z prawem, jej moc obowiązującą albo ważność zabezpieczeń ustanowionych na jej podstawie;
 - 1.2.5. jego zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy są prawnie wiążące i wykonalne zgodnie z jej postanowieniami;
 - 1.2.6. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa, zasad ani regulacji, ani też żadnego wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego w stosunku do Poręczyciela lub jego majątku;
 - 1.2.7. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowi oraz nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Poręczyciela lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich, czy to bezwarunkowych, czy warunkowych;
 - 1.2.8. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Poręczyciela w rozumieniu art. 527 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019, poz. 1145) („**Kodeks Cywilny**”), jak również nie czyni, całkowicie ani częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu przysługującemu jakimkolwiek podmiotowi trzeciemu w stosunku do Poręczyciela;
 - 1.2.9. nie zalega z jakąkolwiek płatnością z tytułu podatków, składek na ubezpieczenie społeczne lub innych należności publicznoprawnych, bądź zasądzonych roszczeń.
- 1.3. Poręczyciel oświadcza, że na zawarcie niniejszej Umowy nie jest wymagana zgoda żadnego z organów Poręczyciela.
- 1.4. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że przy zawarciu Umowy, działa w imieniu własnym, ale na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje.

2. PORĘCZENIE

- 2.1. Poręczyciel, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, zobowiązuje się, nieodwołalnie, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania

od Obligacji („**Zobowiązania Zabezpieczone**”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności („**Poręczenie**”).

- 2.2. Ponadto, Poręczyciel będzie zobowiązany zwrócić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie udokumentowane i uzasadnione opłaty, koszty i wydatki poniesione przez Administratora Zabezpieczeń związane z niniejszą Umową, a dotyczące windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji Zobowiązań Zabezpieczonych, wliczając w to koszty obsługi prawnej.
- 2.3. Wszelkie zobowiązania Poręczyciela niezapłacone w terminie wymagalności będą powodowały konieczność zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej.
- 2.4. Administrator Zabezpieczeń niniejszym przyjmuje powyższe Poręczenie Poręczyciela.

3. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI

- 3.1. Zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy ograniczony jest do kwoty w wysokości 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych i 00/100).
- 3.2. Strony zgodnie wyłączają w całości zastosowanie art. 880 ustawy Kodeks cywilny do niniejszej Umowy, co w szczególności oznacza, że:
 - 3.2.1. wymagalność poręczonego zobowiązania powstaje mimo braku zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia z Obligacji,
 - 3.2.2. brak zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia nie powoduje, że Administrator jest w zwłoce,
 - 3.2.3. brak zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia nie rodzi po stronie Administratora Zabezpieczeń żadnej odpowiedzialności za ewentualną szkodę doznaną przez Poręczyciela w następstwie zaniechania przez Administratora Zabezpieczeń dokonania takiego zawiadomienia.

4. CZAS TRWANIA PORĘCZENIA

Poręczenie, o którym mowa w Umowie, udzielane jest na okres do dnia **30 sierpnia 2025 r.**

5. PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI

- 5.1. Poręczyciel potwierdza, iż stosownie do treści Warunków Emisji, zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia, do kwoty 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych i 00/100), a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia **30 sierpnia 2025 r.**
- 5.2. Oświadczenie, o którym mowa w pkt 5.1 powyżej zostanie złożone w dniu zawarcia Umowy.
- 5.3. Koszty zawarcia i wykonania Umowy, jak i oświadczenia o poddaniu się egzekucji, ponosi Emitent.

6. WYKONANIE ZOBOWIĄZANIA PRZEZ PORĘCZycIELA

- 6.1. Poręczyciel zobowiązuje się wykonać swoje zobowiązanie wynikające z niniejszej Umowy na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń („**Wezwanie**”). Wezwanie to będzie wskazywało:
 - 6.1.1. kwotę, której zapłaty Administrator Zabezpieczeń żąda,

- 6.1.2. termin dokonania płatności, przy czym wskazany termin płatności nie może być krótszy niż **5 (pięć) dni roboczych** od dnia wysłania Poręczycielowi takiego wezwania,
- 6.1.3. numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności.
- 6.2. Poręczyciel zapłaci kwotę wskazaną w Wezwaniu w sposób i w terminie w nim wskazanym.
- 6.3. Zapłatę kwoty wskazanej w Wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania nią rachunku bankowego Administratora Zabezpieczeń wskazanego w Wezwaniu.
- 6.4. Płatność kwoty wskazanej w Wezwaniu winna być dokonana w walucie PLN.
- 6.5. W przypadku naruszenia przez Poręczyciela terminu zapłaty wskazanego w Wezwaniu, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do żądania od Poręczyciela odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, za każdy dzień opóźnienia.
- 6.6. Wezwanie do zapłaty spełniające powyższe wymogi uważa się za wystarczające powiadomienie Poręczyciela co do konieczności wypełnienia zobowiązań z Obligacji, których Emitent nie wykonał w całości lub w części w dniu jego otrzymania przez Poręczyciela.

7. WYŁĄCZENIE REGRESU

W razie wykonania przez Poręczyciela któregośkolwiek z zobowiązań Emitenta, co do których Poręczyciel składa poręczenie w niniejszej Umowie, Poręczyciel zobowiązuje się nie kierować wobec Emitenta roszczeń regresowych z tytułu wykonanych przez Poręczyciela zobowiązań Emitenta, wynikających z Obligacji, do czasu spełnienia w całości świadczeń z Obligacji.

8. ZMIANY UMOWY

Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

9. ZAWIADOMIENIA

- 9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**”) przekazywane w związku z niniejszą Umową będą ważne o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności, i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w nagłówku niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem pkt 9.2 i 9.3 Umowy.
- 9.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres dla doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 9.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej strony na piśmie, o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt 9.2 Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt 9.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt. 9.2 Umowy.
- 9.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera (iv) w inny sposób za pośrednictwem odbioru.
- 9.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
 - 9.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

- 9.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
- 9.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 9.5.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 10.1. Umowa podlega prawu polskiemu. Wszelkie spory każdorazowo wynikające z niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Administratora Zabezpieczeń w dacie zawarcia niniejszej Umowy.
- 10.2. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z tym że ograniczenie powyższe nie dotyczy: (i) przeniesienia praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń bezpośrednio na obligatariuszy Obligacji oraz, (ii) możliwości przeniesienia przez Administratora Zabezpieczeń praw i obowiązków na inny podmiot, który zostanie ustanowiony administratorem zabezpieczeń dla Obligacji zgodnie z dyspozycją art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 10.3. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest pojęciem zdefiniowanym. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie. Wszelkie pojęcia pisane z wielkiej litery mają znaczenie przypisane im w Umowie.
- 10.4. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 10.5. W razie ewentualnych wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy o Obligacjach, poczytuje się, że udzielone Poręczenie, jako zabezpieczenie ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy posiadających Obligacji, skierowane jest do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego jako ich powiernik (w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy).
- 10.6. Umowa została sporządzona w **2 (dwóch)** jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Umowa poręczenia z dnia 1 lutego 2021 roku - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

Podpisy

Za Administratora Zabezpieczeń

Podpis:

Poprawność nieznaną

Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński

Data: 2021.02.01 15:33:40 CET

Imię i nazwisko:

Stanisław Bagiński – Prezes Zarządu

Za Poręczyciela

Podpis:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Katarzyna

Sylvia Szymczak-Dampc

Data: 2021.02.01 12:03:17 CET

Imię i nazwisko:

Katarzyna Szymczak – Dampc – Wiceprezes Zarządu

Podpis:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez ANNA

MIKSZA

Data: 2021.02.01 12:13:47 CET

Imię i nazwisko:

Anna Miksza – Prokurent Łączny

8.6. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji

WYPIS

Repertorium A nr 1515/2021.

AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego lutego dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (01.02.2021) przed notariuszem Przemysławem Ciechanowskim, prowadzącym kancelarię w Starogardzie Gdańskim, przy ulicy Kościuszki Nr 35/4, w siedzibie kancelarii, stawił się: -----

Mariusz Grzegorz Tuchlin,

zwany w dalszej części aktu również „Przedstawicielem Poręczyciela”, -----
działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie (83-251 Pinczyn, ulica Gajowa Nr 31, REGON: 220341682, NIP 5922137980),
zwanej w dalszej części aktu również: „Poręczycielem”, jako Prezes Zarządu tej Spółki, uprawniony do jej jednoosobowego reprezentowania na podstawie wpisów do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979, co potwierdzono za pośrednictwem wygenerowanej elektronicznie w dniu dzisiejszym Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym. -----

Tożsamość stawającego stwierdzono na podstawie dowodu osobistego, którego serię i numer wypisano obok nazwiska. -----

Stawający zapewnia, że dane zamieszczone w dowodzie osobistym nie uległy zmianie do chwili obecnej. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1.

1. Przedstawiciel Poręczyciela oświadcza, że: -----
- 1) Zarząd Dekpol Deweloper Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie, zarejestrowanej w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000758272 (zwanej dalej również „Emitentem” albo „Spółką”), podjął w dniu 15 stycznia 2021 roku Uchwałę w sprawie emisji obligacji serii B dalej zwaną „Uchwałą w sprawie emisji”, na mocy której: podjął decyzję o emisji nie więcej niż 10.000 (dziesięciu tysięcy) zabezpieczonych obligacji serii oznaczonej literą „B”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 PLN (dziesięć milionów złotych i 00/100), oprocentowanych w wysokości WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 5,30 % w skali roku, o terminie wykupu nie dłuższym niż 3,5 roku od Dnia Emisji („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „Warunki emisji obligacji serii B

emitowanych przez Dekpol Deweloper spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie" („**Warunki Emisji**” lub „**WEO**”); -----

- 2) zabezpieczeniem wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych względem Emitenta wynikających z Obligacji („**Wierzytelności**”) jest między innymi udzielenie przez Poręczyciela poręczenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń; -----
- 3) w dniu **15 stycznia 2021 r.** Emitent i BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000505020) zawarli umowę, na mocy której Emitent ustanowił BSWW Trust Spółkę z o.o. administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1208 ze zm.) („**Ustawa o Obligacjach**”), dla Poręczenia na zabezpieczenie Wierzytelności; BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zwana jest w dalszej części aktu również „**Administratorem Zabezpieczeń**”; -----
- 4) w dniu 1 lutego 2021 roku **Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia („**Umowa Poręczenia**”) dla Obligacji emitowanych przez Dekpol Deweloper Spółkę z o.o, mocą której Poręczyciel, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, zobowiązał się, nieodwołalnie, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji („**Zobowiązania Zabezpieczone**”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności, ponadto zgodnie z Umową Poręczenia Poręczyciel będzie zobowiązany zwrócić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie udokumentowane i uzasadnione opłaty, koszty i wydatki poniesione przez Administratora Zabezpieczeń związane z Umową Poręczenia, a dotyczące windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji Zobowiązań Zabezpieczonych, wliczając w to koszty obsługi prawnej; -----
- 5) zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy Poręczenia ograniczony jest do kwoty 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych), a poręczenie udzielane jest na okres do dnia 30 sierpnia 2025 roku; -----
- 6) Poręczyciel stosownie do treści Warunków Emisji, zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Umowy Poręczenia, do kwoty **15.000.000,00 PLN** (piętnaście milionów złotych i 00/100), przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia **30 sierpnia 2025 roku**. -----

2. Przedstawiciel Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadcza nadto, że na dokonanie niniejszej czynności nie jest wymagana zgoda ani uchwała jakiegokolwiek organu Poręczyciela.

§ 2.

1. Przedstawiciel Poręczyciela działający w imieniu spółki pod firmą **Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie, oświadcza, że w zakresie wynikającego z Umowy Poręczenia obowiązku zaspokojenia **Zobowiązań Zabezpieczonych** oraz zwrotu wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń związanych z Umową Poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji Zobowiązań Zabezpieczonych, wliczając w to koszty obsługi prawnej, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, **poddaje reprezentowaną przez siebie spółkę pod firmą: Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie, egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty maksymalnej **15.000.000,00 PLN** (piętnaście milionów złotych i 00/100), na rzecz Administratora Zabezpieczeń - spółki pod firmą BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy. -----
2. Przedstawiciel Poręczyciela oświadcza, że: -----
- 1) zdarzeniem, od których jest uzależnione wykonanie obowiązku zapłaty są bezskuteczny upływ Dnia Wykupu lub Dnia Wcześniejszego Wykupu, stosownie do postanowień Warunków Emisji, -----
- 2) Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Poręczycielowi, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, we własnym imieniu lecz na rachunek obligatariuszy, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu. -----
3. Przedstawiciel Poręczyciela oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **30 sierpnia 2025 roku**. -----
4. Przedstawiciel Poręczyciela oświadcza, że prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie: -----
- 1) wezwaniem Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń na adres Poręczyciela wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa ust. 1 powyżej, w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia doręczenia Poręczycielowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie: (i) przekazane Poręczycielowi pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (ii)

doręczone Poręczycielowi za pośrednictwem notariusza lub (iii) doręczone Poręczycielowi w inny sposób za potwierdzeniem odbioru; -----

dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt (i) niniejszego pkt. 1) będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 1529), na adres Emitenta ujawniony w Rejestrze Przedsiębiorców; -----

- 2) złożeniem przez Administratora Zabezpieczeń oświadczenia o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Poręczyciela należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w pkt. 1) powyżej, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu - z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym. -----

§ 3.

Pouczono Przedstawiciela Poręczyciela o treści i znaczeniu art. 777 § 1 k.p.c. i art. 786 § 1 k.p.c. --

§ 4.

Wypisy tego aktu można wydać również Administratorowi Zabezpieczeń. -----

§ 5.

Koszty tego aktu ponosi Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie. -----

§ 6.

Pobrano: -----

a) wynagrodzenie na podstawie §§3 i 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie **800,00 zł** oraz 23 % podatku VAT od tego wynagrodzenia w kwocie **184,00 zł**, to jest łącznie kwotę..... **984,00 zł**

b) wynagrodzenie na podstawie § 12 powyższego rozporządzenia za sporządzenie dwóch wypisów (za odręb. nr Rep. A) w kwocie **48,00 zł** oraz 23 % podatku VAT od tego wynagrodzenia w kwocie **11,04 zł**, to jest łącznie kwotę..... **59,04 zł**

Łącznie pobrano: **1.043,04 zł**

Podatek VAT pobrano na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1) i art. 41 w związku z art. 146aa ust.1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz. U. z 2020 roku, poz. 106). -----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY

Na oryginale właściwe podpisy stawiającego i notariusza.

Repertorium A numer 1516 na rok 2021.

Notariusz Przemysław Ciechanowski wydał wypis aktu notarialnego: Dekpol S.A.

Starogard Gdański, dnia 1 lutego 2021 roku.



Przemysław Ciechanowski
NOTARIUSZ

8.7. Umowy z Administratorem Hipoteki



Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

Spis Treści

1.	DEFINICJE	3
2.	PRZEDMIOT UMOWY	5
3.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	5
4.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	7
5.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ	8
6.	WYNAGRODZENIE I DEPOZYT	8
7.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	10
8.	OBOWIĄZKI EMITENTA	11
9.	ZAWIADOMIENIA	12
10.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	13

2 / 14

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („Umowa”) została zawarta w Warszawie dnia 15 stycznia 2021 r. przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielnej 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych) (dalej: „Administrator Zabezpieczeń” lub „BSWW Trust”), reprezentowaną przez:

Sebastiana Sury - pełnomocnika,

a

- (II) spółką pod firmą Dekpol Deweloper sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31, 83-251 Pinczynie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000758272, REGON: 381840564, NIP: 5922275251, o kapitale zakładowym w wysokości 135 005 000,00 złotych (dalej: „Emitent”), reprezentowaną przez:

Sebastiana Leszczyńskiego – Wiceprezesa Zarządu,

Rafała Dietricha – Członka Zarządu

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 15 stycznia 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii B, Emitent postanowił wyemitować do 15.000 (piętnaście tysięcy) obligacji na okaziciela serii B, oznaczonej literą „B”, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda oraz łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości do 15.000.000,00 PLN (piętnaście milionów złotych i 00/100) („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitent i obligatariuszy zostały określone w dokumencie: „Warunki emisji obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie” („Warunki Emisji”), kopia Warunków Emisji stanowi Załącznik nr 1 do Umowy;
- (B) zgodnie z Warunkami Emisji zabezpieczeniem wierzytelności obligatariuszy wynikających z Obligacji ma być Poręczenie (jak zdefiniowane poniżej);
- (C) intencją Stron jest pełnienie przez BSWW Trust funkcji administratora zabezpieczeń Poręczenia

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

W Umowie:

Grupa Emitenta

oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tj. z dnia 17 stycznia 2019 r. - Dz. U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.).

3 / 14

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

Instrukcje Egzekucyjne	<p>oznacza Instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub Instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik I (Wzór Instrukcji Egzekucyjnej) do Warunków Emisji, a "Instrukcja Egzekucyjna" oznacza którąkolwiek z nich, do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza, (b) oryginał lub notarialnie poświadczoną kopię dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, że każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji (c) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta;
Instrukcje Szczegółowe	<p>oznacza Instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub Instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia (o ile taki wzór został załączony do Zawiadomienia), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; "Instrukcja Szczegółowa" oznacza którąkolwiek z nich;</p>
Instrukcje Wiążące	ma znaczenie nadane w pkt 3.4.6;
Obligacje	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
Obligatariusz	oznacza każdego właściciela lub współwłaściciela Obligacji;
Obligatariusze Instruujący	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe, a "Obligatariusz Instruujący" oznacza którąkolwiek z takich osób;
Całkowita Wartość Obligacji	oznacza łączną pozostającą do zapłaty wartość nominalną wszystkich nieumorzonych Obligacji;
Poręczenie	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Skorygowana Wartość Obligacji	oznacza łączną pozostającą do zapłaty wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, posiadacze których złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem wartości nominalnej Obligacji Grupy Emitenta;

4 / 14

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Developer sp. z o.o.

Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz. U. z 2020, poz. 1206, ze zm.),
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.),
Warunki Emisji lub WEO	oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji,
Wierzytelności	oznacza wszelkie istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji, w szczególności wierzytelności o zapłatę odsetek od Obligacji i wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta,
Zabezpieczenia	oznacza Poręczenie,
Zawiadomienie	ma znaczenie nadane w pkt 3.4.2.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust administratorem zabezpieczeń dla Poręczenia w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz powierza BSWW Trust wykonywanie praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a BSWW Trust wyraża zgodę na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla Poręczenia.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 4 zd. 3 Ustawy o Obligacjach.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń zapoznał się z Warunkami Emisji i projektami dokumentów Zabezpieczenia Obligacji i akceptuje ich treść.

3. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 3.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:
 - 3.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami;
 - 3.1.2. wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń, w tym w szczególności do składania odpowiednich wniosków do sądów rejestrów;
 - 3.1.3. dokonania innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności, niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami.
- 3.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 3.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenie. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty takie wyraźnie stanowią inaczej.

 5/14


Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Depol Deweloper sp. z o.o.

- 3.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych oraz pisemnych Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych poniżej:
- 3.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiejkolwiek Obligacje i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne,
- 3.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 3.4.1 powyżej:
- (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie”);
- (ii) wraz z Zawiadomieniem Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Zabezpieczeń lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń w szczególności: (i) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (ii) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (iii) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza,
- 3.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu
- 3.4.4. Instrukcje Szczegółowe, przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 3.4.6 poniżej.
- 3.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu.
- 3.4.6. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50 % Skorygowanej Wartości Obligacji, Instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).
- 3.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 3.4. powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy
- 3.6. Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od działania zgodnie z instrukcjami złożonymi przez danych Obligatariuszy Instruujących, jak również od działania zgodnie z pkt 3.5. powyżej, do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść.

5 / 14

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

- 3.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązań do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 3.8. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował niezbędnymi środkami do pokrycia związanych z tym kosztów (z uwzględnieniem środków znajdujących się w depozycie, o którym mowa w pkt.6 poniżej), wezwie Obligatariusza do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 3.9. W przypadku w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariusza środków niezbędnych do pokrycia kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Wiążących może wstrzymać się od ich wykonania i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.

4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 4.1. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne działanie (lub zaniechanie), jeśli jego działanie (lub powstrzymanie się od działania) jest zgodne z Instrukcją Wiązącą.
- 4.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za:
- 4.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia,
 - 4.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności,
 - 4.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia.
- 4.3. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności, jeżeli dane Zabezpieczenie nie będzie mogło zostać ustanowione lub ustanowienie danego Zabezpieczenia okaże się nieskuteczne, z powodu nieprzysługiwania Emitentowi lub innemu podmiotowi ustanawiającemu dane Zabezpieczenie tytułu prawnego do przedmiotu takiego Zabezpieczenia.
- 4.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania due diligence lub wyocensh), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności.
- 4.5. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.
- 4.6. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami

7 / 14

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Developer sp. z o.o.

Zabezpieczeń i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie.

- 4.7. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 10-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług).
- 4.8. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).
- 4.9. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:
 - 5.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt. 6 Umowy jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;
 - 5.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt. 3.6 Umowy;
 - 5.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelność – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym Administrator Zabezpieczeń:
 - (i) przekaze tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji;
 - (ii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym złoży do depozytu sądowego;
 - 5.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta.
- 5.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. WYNAGRODZENIE I DEPOZYT

WY 5 / 14

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

6.1.2.

6.2.

6.3.

6.4.

6.5.

6.6.

6.6.1.

6.6.2.

6.6.3.

9 / 14

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Depol Deweloper sp. z o.o.

6.6.4.

7. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 7.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – do dnia, w którym wystąpi późniejsze ze zdarzeń:
- 7.1.1. nastąpi zaspokojenie wszelkich Wierzytelności;
 - 7.1.2. nastąpi wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.
- 7.2. Strony uprawnione są do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:
- 7.2.1. Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 30-(trzydziesto) dniowego okresu wypowiedzenia w razie:
- (i) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy;
 - (ii) uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o ryzykach prawnych dla skuteczności ustanowienia lub trwania lub egzekwowania zabezpieczeń, wynikających z raportu z badania prawnego lub opinii prawnej wskazującej takie ryzyka prawne;
- 7.2.2. Emitent – z zachowaniem 30-(trzydziesto) dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednak wyłącznie na następujących zasadach:
- (i) wyłącznie w przypadku powierzenia funkcji Administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi po uprzednim uzyskaniu zgody wszystkich Obligatariuszy;
 - (ii) ze skutkiem wypowiedzenia nie wcześniej niż na dzień rozpoczęcia obowiązywania nowej umowy dotyczącej administrowania Zabezpieczeniami, zawartej z nowym Administratorem Zabezpieczeń, wybranym zgodnie z pkt (i) powyżej;
- 7.2.3. Emitent – ze skutkiem natychmiastowym – po wygaśnięciu Wierzytelności
- 7.3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami pkt 7.2.1 powyżej Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym Agenta Kalkulacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz Obligatariuszy. Strony ustanowią osobę trzecią wskazaną zgodnie z punktem 7.4 do pełnienia obowiązków. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może piśmennie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej wskazanej przez wszystkich Obligatariuszy nowym administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania takiego wezwania:
- 7.3.1. zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym administratorem Zabezpieczeń;
 - 7.3.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia
- 7.4. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, niniejsza Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż opisany w powyższych punktach. Strony jednak zobowiązują się do wypowiedzenia lub rozwiązania w inny sposób niniejszej Umowy, jeżeli:

10 / 14

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

- 7.4.1. zgromadzenie obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę w tym przedmiocie lub
- 7.4.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie (w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach)
- 7.5. W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z postanowieniami pkt 7.4 Strony niezwłocznie powiadomią o tym Agenta Kalkulacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz Obligatariuszy. Strony ustanowią osobę trzecią wskazaną zgodnie z punktem 7.4 do pełnienia obowiązków w zakresie przewidzianym w niniejszej Umowie, chyba że zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji). Strony zobowiązują się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania takiego wezwania:
 - 7.5.1. Emitent zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń,
 - 7.5.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tę osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia

8. OBOWIĄZKI EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 8.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakiegokolwiek osoba podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z przedmiotów Zabezpieczenia; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęło zostało postępowanie egzekucyjne;
- 8.2. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, podejmie wszelkie czynności oraz przekaże wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z którejkolwiek Zabezpieczenia;
- 8.3. nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 8.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionych przez Strony;
- 8.5. umożliwi Administratorowi Zabezpieczeń wgląd w siedzibie Emitenta, do wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń, po uprzednim ustaleniu terminu dokonania tych czynności z Administratorem Zabezpieczeń, lub przekaże Administratorowi Zabezpieczeń na jego żądanie poświadczoną kopie ww. dokumentów;
- 8.6. będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego każdego z przedmiotów Zabezpieczenia;
- 8.7. nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawnoczenia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;

11.16

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

- 6.8. nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
- 6.9. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności.

9. ZAWIADOMIENIA

- 9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne o ile będą miały formę pisemną lub formę elektroniczną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w komparycji Umowy, z zastrzeżeniem pkt. 9.2. i 9.3. Umowy.
- 9.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności z co najmniej 7-(siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 9.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 9.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 9.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt. 9.2 Umowy.
- 9.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 9.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 9.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze); jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 9.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłyne 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 9.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
- 9.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;
- 9.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie

12 / 14

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

próbę doręczenia dwukrotnie; a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia
miałoby minąć 3 Dni Robocze.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 10.1 Umowa podlega prawu polskiemu.
- 10.2 Każda ze Stron może powierzyć funkcję Administratora Zabezpieczeń Innemu podmiotowi wyłącznie zgodnie z punktem 7 Umowy.
- 10.3 Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody obligatariuszy (wyrażonej przez wszystkich Obligatariuszy na piśmie lub w formie stosownej uchwały zgromadzenia obligatariuszy).
- 10.4 Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 10.5 Sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygnięcia wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).
- 10.6 Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest pojęciem zdefiniowanym. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 10.7 Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały realizację jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 10.8 Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 10.9 Emitent jest uprawniony do publikacji niniejszej Umowy na swojej stronie internetowej zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.
- 10.10 Strony i Agent Kalkulacyjny mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, niniejszej Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym współnikom lub udziałowcom Emitenta oraz wierzycielom Emitenta. Agent Kalkulacyjny może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.
- 10.11 Wyrazy pisane wielką literą mają znaczenie im przypisane w Warunkach Emisji, chyba że w Umowie nadano im inne znaczenie.

 13.7.14



Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii B emitowanych przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.


Podpisy

Za Administrator Zabezpieczeń:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Funkcja:


Sebastian Sury
pełnomocnik

Za Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:


Funkcja:


Sebastian Leszczyński
Wiceprezes Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Funkcja:


Rafał Dietrich
Członek Zarządu

8.8. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Zabezpieczeń	podmiot pełniący funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia w formie Poręczenia, przy czym funkcję Administratora Zabezpieczeń pełnić będzie BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020; Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji w zakresie podmiotu pełniącego tą funkcję
ASO GPW	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalyst
Catalyst	oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dług Netto	oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Poręczyciela, w tym w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, leasingów, wyemitowanych obligacji, weksli (z wyłączeniem weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Poręczyciela lub Podmiotów z Grupy Poręczyciela) oraz innych papierów dłużnych, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty
Dzień Wypłaty Odsetek Obligacji	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji
Dzień Emisji	oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania,

	kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii);
Dzień Wykupu	oznacza r.;
Emitent	oznacza Dekpol Deweloper sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie przy ul. Gajowej 31, 83-251 Pinczyn, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000758272, REGON: 381840584, NIP: 5922275251, o kapitale zakładowym w wysokości 135 005 000,00 złotych
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej;
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
GPW	oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000082312;
Grupa Emitenta	oznacza Emitenta i Podmioty z Grupy Emitenta
Grupa Poręczyciela	oznacza Poręczyciela i Podmioty z Grupy Poręczyciela
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF, Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Należność Główna	oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji
Marża	oznacza 5,30 % w skali roku
Obligacje lub Obligacje Serii B	10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych
Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiórny przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w § 16 Warunków Emisji
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
Podmioty z Grupy Emitenta	oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji

	nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „Podmiotem z Grupy Emitenta” ;
Podmioty z Grupy Poręczyciela	oznacza podmioty zależne od Poręczyciela lub współkontrolowane przez Poręczyciela, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Poręczyciela”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela z wyłączeniem Poręczyciela, a każdy z nich zwany jest „Podmiotem z Grupy Poręczyciela
Poręczyciel	oznacza Dekpol Spółkę Akcyjną z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości;
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228)
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.)
Propozycja Nabycia	oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 Ustawy o Obligacjach;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO GPW	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez GPW

Rozporządzenie MAR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.Ur.UE z dnia 12 czerwca 2014 roku, L Nr 173, s. 1, ze zm.);
Rozporządzenie prospektowe	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE
Sprawozdanie Finansowe	oznacza półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent będzie tworzył grupę kapitałową to również roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta- sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta
Stopa Procentowa	oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
UOKiK	oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Ustawa Deweloperska	oznacza ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1805)
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 454, ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 872 ze zm);
Warunki Emisji	oznaczają warunki w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach dla Obligacji
Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego	oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitału Własnego, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy Emitent zacznie tworzyć grupę kapitałową do wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego będą brane pod uwagę dane zawarte w skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych Grupy Emitenta
Zobowiązania Finansowe	oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie

półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Emitenta;