

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej Dekpol



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej Dekpol

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

Pinczyn, 22 września 2023

Wybrane osiągnięcia 2023

BUDOWNICTWO

1,5 mld PLN

wartość pipeline w 1HY 2023

BUDOWNICTWO

Nowe kontrakty

m.in. centrum logistyczne Trefl w Rumii oraz przyjazna środowisku hala o powierzchni > 120 tys. m² dla DL Invest Group



DEVELOPER

198 lokali

sprzedanych w I półroczu 2023 roku

DEVELOPER

Pino Resort

rozpoczęcie realizacji nowej inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej



STEEL

XMOR®

Dekpol Steel jako pierwszy europejski Partner XMOR® zmienia branżę górnictwą i robót ziemnych

DEKPOL S.A.

Emisja obligacji

KNF zatwierdziła prospekt II Programu Emisji Obligacji Dekpol S.A. o łącznej wartości nominalnej do 150 mln PLN



Spis treści

1. Wybrane dane finansowe	9
2. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3. Informacje o Grupie Kapitałowej Depol	11
Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Depol	11
Struktura Grupy Kapitałowej Depol	12
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Depol w I półroczu 2023 roku oraz po dniu bilansowym	16
4. Informacje o Spółce Depol S.A .	16
Przedmiot działalności Spółki	16
Władze Spółki Depol S.A.	16
Struktura kapitału zakładowego	17
Struktura akcjonariatu	17
Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	18
Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	18
5. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Depol w I półroczu 2023 roku	18
Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Depol w I półroczu 2023 roku	22
Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na sprawozdanie finansowe	26
Zdarzenia po dniu bilansowym	27
6. Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	29
7. Czynniki ryzyka i zagrożeń	30
8. Poręczenia i gwarancje	41
9. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	43
10. Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	43
11. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej	44
12. Wskaźniki finansowe	46

Najważniejsze wydarzenia 2023



Najważniejsze wydarzenia 2023

kwiecień 2023 30 lat GK Dekpol



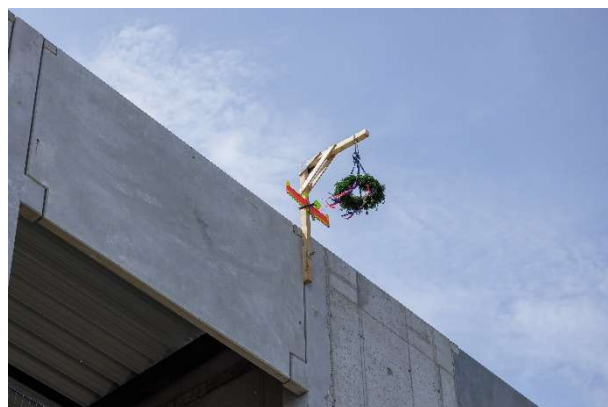
Firma Dekpol powstała 30 lat temu jako jednoosobowa działalność gospodarcza. Dzisiaj, bogatsi o doświadczenia z minionych lat, więksi o ponad 1200 osób, 3 segmenty, w których się specjalizujemy, 5 zakładów produkcyjnych i setki zrealizowanych projektów, wkraczamy w kolejną dekadę istnienia z nowymi planami rozwoju.

kwiecień 2023 Sadzenie lasu



Grupa Kapitałowa Dekpol dba o środowisko, wdrażając kolejne inicjatywy mające na celu zmniejszenie naszego wpływu na planetę. Nasza praca na tym się nie kończy - Zespół Dekpol S.A. połączył przyjemne z pożytecznym, sadząc ponad 2.000 dębów we współpracy z Nadleśnictwem Kaliska.

czerwiec 2023 Wiecha Bims Plus



Dekpol Budownictwo w towarzystwie przedstawicieli Inwestora uroczyście zawiesił tradycyjny wieniec nad inwestycją w Swadzimiu koło Poznania. Powierzchnia całkowita wyniesie ponad 26 tys. metrów kwadratowych - to jedno z największych zleceń wykonywanych przez nasz oddział w Poznaniu.

czerwiec 2023 Turniej Marzeń



Dekpol Budownictwo po raz kolejny wsparło Turniej Marzeń organizowany dla dzieci z niepełnosprawnościami na boiskach Politechniki w Gdańsku. Wydarzeniu towarzyszył niesamowity klimat pełen dobrej zabawy, zdrowej rywalizacji oraz prawdziwych piłkarskich emocji. W turnieju wzięło udział 180 młodych piłkarzy.

czerwiec 2023 Dni Otwarte



Dni Otwarte biur sprzedaży Dekpol Deweloper odbyły się na Osiedlu Pastelowym, Neo Jasień oraz Sol Marinie. Tłumnie odwiedzający nas goście otrzymali praktyczne porady dotyczące zakupu mieszkania. Mieli też szansę samodzielnie zwiedzić te urokliwe i niepowtarzalne tereny oraz gotowe do sprzedaży apartamenty. Oprócz tego przygotowaliśmy mnóstwo dodatkowych atrakcji.

czerwiec 2023 Praktyczna lekcja dla studentów



W ramach współpracy Dekpol Deweloper z Uniwersyte-tem Gdańskim mieliśmy okazję gościć grupę około 20 studentów kierunku Zarządzanie na terenie naszej flagowej inwestycji Sol Marina. Studenci poznali m.in. przyjęty przez spółkę model biznesowy oraz koncepcję condohoteli, a także proces prowadzenia i nadzorowania budowy. Na koniec mogli zrelaksować się podczas krótkiego rejsu po Martwej Wiśle.

czerwiec 2023 Medal Europejski



Dekpol Steel otrzymał Medal Europejski za złącze uchylne hydraulicznie TILTDEK®. Przedsięwzięcie organizowane jest przez Business Center Club pod honorowym patronatem Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego w Brukseli. Medal Europejski jest niekomercyjnym, ogólnopolskim przedsięwzięciem promującym ideę Unii Europejskiej w środowisku przedsiębiorców.

czerwiec 2023 Pierwsza łyżka XMOR®



Dekpol Steel rozpoczął produkcję pierwszej innowacyjnej łyżki XMOR® z serii BHC, która została zaprojektowana specjalnie do ekstremalnych warunków górniczych. Dostarczymy ją we wrześniu do jednego z największych kamieniołomów w Polsce. Łyżka o wadze niemal 9 ton będzie pracować na maszynie o masie 155 ton.

Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej



1. Wybrane dane finansowe

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

Wyszczególnienie	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	569 565	635 015	123 470	136 777
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	38 663	43 372	8 381	9 342
III. Zysk (strata) brutto	34 259	33 367	7 427	7 187
IV. Zysk (strata) netto	26 290	26 324	5 699	5 670
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,18	3,15	0,69	0,68
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 224)	(53 132)	(1 132)	(11 229)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 824)	(20 666)	(612)	(4 451)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 479	50 809	1 246	10 944
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(2 299)	(21 989)	(498)	(4 736)

Wyszczególnienie	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
X. Aktywa razem	1 377 498	1 386 779	309 529	295 695
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	867 446	909 818	194 919	193 995
XII. Zobowiązania długoterminowe	291 742	269 261	65 556	57 413
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	575 704	640 557	129 363	136 582
XIV. Kapitał własny	510 052	476 961	114 611	101 700
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 879	1 783
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	61	57	14	12

Wybrane jednostkowe dane finansowe Spółki Depol S.A. za I półrocze 2023 roku

Wyszczególnienie	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	28 603	168 206	6 201	36 230
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 779	5 053	602	1 088
III. Zysk (strata) brutto	12 360	134	2 679	29
IV. Zysk (strata) netto	12 623	108	2 736	23
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,51	0,01	0,33	0,00
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 456)	2 601	(316)	560
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19 738	813	4 279	175
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25 123	(238)	5 446	(51)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	43 405	3 176	9 409	684

Wyszczególnienie	tys. PLN 30.06.2023	tys. PLN 31.12.2022	tys. EUR 30.06.2023	tys. EUR 31.12.2022
X. Aktywa razem	550 924	610 494	123 795	130 172
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	249 773	321 815	56 125	68 619
XII. Zobowiązania długoterminowe	173 948	148 048	39 087	31 567
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	75 825	173 767	17 038	37 051
XIV. Kapitał własny	301 151	288 679	67 670	61 553
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 879	1 783
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	36	35	8	7

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30 czerwca 2023 roku (4,4503 PLN/EUR) oraz z dnia 31 grudnia 2022 roku (4,6899 PLN/EUR) i 30 czerwca 2022 roku (4,6806 PLN/EUR). Wybrane pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku (odpowiednio: 4,6130 PLN/EUR i 4,6427 PLN/EUR).

2. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

W I półroczu 2023 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Depol S.A.

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

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku. W I półroczu 2023 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 poz. 757).

Walutą funkcjonalną Grupy Kapitałowej Dekpol i walutą prezentacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz śródrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego Dekpol S.A. jest złoty polski (PLN)

Śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3. Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol

Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Dekpol

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się przede wszystkim na trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych, obiektów ochrony środowiska, a także roboty sanitarne, drogowe i hydrotechniczne;
- działalność deweloperska – budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartoteli oraz powierzchni handlowo – usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych – produkcja łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn.



Sytuacja rynkowa jest wymagająca, ale dzięki wieloletniemu doświadczeniu, mocnym fundamentom, dywersyfikacji biznesowej oraz wysokim i stale podnoszonym kompetencjom zespołu Grupa Dekpol potrafi skutecznie działać i realizować swoje cele.

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu

Ponadto, w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol prowadzona jest działalność polegająca na produkcji prefabrykatów betonowych oraz produkcji konstrukcji stalowych, w spółkach Betpref Sp. z o.o. i Kombet Sp. z o.o.

Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. („Spółka”, „Dekpol”, „Emitent”) jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, przedstawiono na poniższym schemacie:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



Działalność Dekpol S.A.

Spółka Dekpol S.A. („Spółka”, „Emitent”, „Dekpol”) jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdański Wydział VII Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Powstała w wyniku przekształcenia Dekpol Sp. z o.o. w Dekpol S.A. uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Od 2021 roku Dekpol S.A. jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej Dekpol pełni głównie rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową Dekpol oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol.

Dotychczasowe poszczególne obszary działalności Spółki (działalność generalnego wykonawstwa, deweloperska i produkcyjna) w ramach trwającej w poprzednich latach reorganizacji zostały stopniowo przeniesione z jednostki dominującej do nowo tworzonej spółki zależnej. Z uwagi na okoliczność prowadzenia przez Dekpol S.A. działalności operacyjnej w zakresie generalnego wykonawstwa do końca 2020 roku, Dekpol S.A. pozostaje odpowiedzialny za zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji w zakresie w jakim nie uzyskano zgody kontrahentów na przejęcie tychże zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Zasadniczo jednak podstawowym zobowiązaniem z tytułu działalności generalnego wykonawstwa, również w stosunku do umów zawartych do końca 2020 roku jest Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Nadto Dekpol S.A. pozostaje solidarnie odpowiedzialny na zasadach określonych w art. 55 i następnym Kodeksu cywilnego z nabywcami poszczególnych części przedsiębiorstwa (tj. odpowiednio Dekpol Deweloper sp. z o.o., Dekpol Steel sp. z o.o. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.) za zobowiązania związane ze zbytymi częściami przedsiębiorstwa.

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa począwszy od 2021 roku prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Emitent posiada 100% udziałów spółki zależnej.

Uprzednio działalność ta była prowadzona przez Dekpol S.A. Ze skutkiem na 1 stycznia 2021 roku nastąpiło jej przeniesienie do spółki zależnej w drodze aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze Dekpol S.A. zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów.

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Emitent posiada 100% udziałów spółki) oraz zależne od niej spółki celowe – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowe.

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

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

- 1) Dekpol Pszenka 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 np. 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 Resor- Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH- Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądzyńskiego 21;

- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień- Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina- Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development- Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan -p. 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 zostaną 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;
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska -sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
- 21) Dekpol Inwestycje - Sol Marina II -Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślince (spółka zawiązana 30 grudnia 2022 roku, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 stycznia 2023 roku);
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka -Sp. z o.o. - 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 (posiadającym 99% udziału w zyskach i stratach), a także jedynym wspólnikiem spółki wskazanej w pkt 12). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13)-17) i 19)-22), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. - komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. wskazanej w pkt 5) w zestawieniu powyżej;

- 2) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – 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 posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 2)-11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 0,5% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)-17) i 19)-22) w zestawieniu powyżej;
- 4) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – 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).

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna realizowana jest przez Dekpol Steel Sp. z o.o. i jej spółkę zależną Intek Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie, a także przez spółki Betpref Sp. z o.o. i Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach. Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Betpref Sp. z o.o., a od dnia 5 sierpnia 2022 roku również 100% udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o.o. Dekpol Steel Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółce Intek Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. jest produkcja i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. Intek Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie. Zamiarem jest, aby spółka ta koncentrowała się między innymi na wykonawstwie produktów oferowanych przez Dekpol Steel Sp. z o.o. Dodatkowym obszarem działania stały się produkty ze stali oraz produkty dla offshore. Spółka w dalszym ciągu jest w trakcie procesu certyfikacji związanej z produkcją dla branży obronnej.

Betpref Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych jak i produkcję konstrukcji stalowych w zakładach zlokalizowanych w Toruniu i Pinczynie. Natomiast Kombet Działdowo Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie produkcji prefabrykatów betonowych w Działdowie.

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Dekpol S.A. jest ponadto wspólnikiem podmiotu realizującego inne funkcje, aniżeli podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej, tj. spółki UAB DEK LT Statyba. Podmiot ten został powołany w celu wsparcia działalności budowlanej Grupy Kapitałowej Dekpol na Litwie oraz w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na terytorium tego kraju. 100% udziałów tej spółki posiada Dekpol S.A.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol

Podmioty z Grupy Dekpol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy (spółki stowarzyszone):

- 1) Mineral Group Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.050 złotych);
- 2) Dekpol 1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

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

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

W I półroczu 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie zaszły inne zmiany w składzie Grupy Kapitałowej.

4. Informacje o Spółce Dekpol S.A.

Przedmiot działalności Spółki

Spółka Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Powstała w wyniku przekształcenia Dekpol Sp. z o.o. w Dekpol S.A. uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Od początku 2021 roku Dekpol S.A., jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej pełni, w związku z zakończeniem procesu reorganizacji Grupy, głównie rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową Dekpol oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol.

Władze Spółki Dekpol S.A.

Zarząd

Zarząd Dekpol S.A. składa się z jednego albo większej liczby członków, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Jednemu z członków Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Prezesa Zarządu, jest ponadto możliwe powierzenie innym członkom funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja członków Zarządu trwa 5 lat i nie jest wspólna.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Dekpol S.A. wchodzi:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Katarzyna Szymczak-Dampc	Wiceprezes Zarządu

Kadencje Prezesa Zarządu Mariusza Tuchlina oraz Wiceprezes Zarządu Katarzyny Szymczak-Dampc upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024, czyli w 2025 roku.

W I półroczu 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Dekpol S.A. składa się z pięciu do siedmiu członków. Powołanie, jak również odwołanie, członków Rady Nadzorczej następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. Organ ten dokonuje wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, może również powierzyć funkcję Wiceprzewodniczącego innemu członkowi. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat i nie jest wspólna.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. wchodzi:

Imię i nazwisko	Pełniona Funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Kędzierski	Członek Rady Nadzorczej

Kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 31 grudnia 2023 roku, kadencje Romana Suszka, Jacka Grzywacza i Jacka Kędzierskiego upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku, natomiast kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za poszczególne ww. lata.

W I półroczu 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

- 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Struktura akcjonariatu

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 22 września 2023 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji / Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym / ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6.466.845	77,33%
Familiar S.A. SICAV-SIF*	679.583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1.216.121	14,54%
Razem:	8.362.549	100%

* na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 czerwca 2019 roku

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I kwartał 2023 roku opublikowanego w dniu 26 maja 2023 roku, do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie otrzymała żadnych zawiadomień o zmianach w strukturze akcjonariatu.

Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 22 września 2023 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I kwartał 2023 roku opublikowanego w dniu 26 maja 2023 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2023 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2023 r.
Mariusz Tuchlin Prezes Zarządu	6.466.845	-	6.466.845

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadali i nie posiadają akcji Spółki w okresie od dnia przekazania raportu za I kwartał 2023 roku do dnia przekazania niniejszego sprawozdania.

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta i nie posiadali takich uprawnień we wskazanym okresie.

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

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

5. *Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2023 roku*

Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2023 roku

Przychody Grupy wyniosły w omawianym okresie 569,57 mln zł, a zysk operacyjny Grupy po pierwszym półroczu 2023 roku wyniósł 38,66 mln zł. Grupa zakończyła pierwsze półrocze 2023 roku zyskiem netto na poziomie 26,29 mln zł. Na dzień 30 czerwca 2023 roku stan środków pieniężnych w Grupie wynosił 227,16 mln zł, a wskaźnik dług netto/EBITDA LTM był na bezpiecznym poziomie 0,91.

Przychody segmentu generalnego wykonawstwa w omawianym okresie wyniosły około 370 mln zł i były niższe o 19% w ujęciu rok do roku, a zysk operacyjny wyniósł 25,4 mln zł (spadek o 15% r/r). W okresie objętym sprawozdaniem spadek przychodów w segmencie budowlanym był konsekwencją przyjętej strategii dotyczącej selektywnej kontraktacji, co było pochodną ogólnej niepewności na rynku jak i powoli stabilizujących się rynkowych cen surowców i materiałów. Ponadto, na początku roku 2023 można było w dalszym ciągu obserwować wstrzymywanie się inwestorów z podejmowaniem decyzji o rozpoczynaniu nowych projektów, aczkolwiek w drugiej części okresu sprawozdawczego można już było zaobserwować symptomy powracania rynku do aktywności. Dekpol Budownictwo skutecznie pozyskuje nowe kontrakty do realizacji, co ma odzwierciedlenie w pipeline projektów pozostających do realizacji. Wzrost poziomu kontraktacji jest między innymi efektem ożywienia rynkowego jak i ustabilizowania się cen materiałów budowlanych. Generalne wykonawstwo odpowiadało za blisko 65% przychodów w Grupie Kapitałowej Dekpol.

W ramach segmentu deweloperskiego zrealizowane przychody wyniosły 102,7 mln zł (18% udział w przychodach Grupy), a wynik operacyjny wyniósł 20,89 mln zł. W porównaniu do I półrocza 2022 roku przychody w segmencie deweloperskim wzrosły o ponad 72%.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych odpowiadał za blisko 14% przychodów Grupy i był trzeci pod względem kontrybucji do sprzedaży segmentem działalności. Przychody Dekpol Steel w omawianym okresie wyniosły 76,7 mln zł, co oznacza spadek przychodów w tym segmencie w porównaniu do I półrocza 2022 roku o 22%. Zysk operacyjny na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniósł 3,5 mln zł i spadł w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2022 o ponad 68%. W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych Grupa w dalszym ciągu, po wyzwaniach związanych ze spadkiem zamówień będących konsekwencją wojny w Ukrainie, pracuje nad odbudowaniem portfela. Powoli widać pierwsze powracające zlecenia zarówno w zakładzie produkcyjnym Intek, jak i Dekpol Steel.

Strategia rozwoju Grupy, polegająca na oparciu działalności o trzy filary: Generalne Wykonawstwo (Dekpol Budownictwo), Produkcję osprzętu (Dekpol Steel) i segment deweloperski (Dekpol Deweloper) pozwala Grupie generować solidny poziom wyników w niestabilnym i dynamicznie zmieniającym się otoczeniu.

Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec pierwszego półrocza 2023 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 1.507 mln zł netto (na koniec 2022 roku 1.315 mln zł, zaś na koniec pierwszego półrocza 2022 roku 1.404 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 885 mln zł netto (na koniec 2022 roku około 454 mln zł, zaś na koniec pierwszego półrocza 2022 roku ponad 450 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec pierwszego półrocza 2023 roku posiadała kontrakty o wartości blisko 413 mln zł (ponad 420 mln zł netto na koniec 2022 roku, zaś na koniec pierwszego półrocza 2022 roku ponad 394 mln zł), z czego do realizacji pozostawało ponad 113 mln zł (na koniec 2022 roku 139 mln zł netto, zaś na koniec pierwszego półrocza 2022 roku około niespełna 216 mln zł).

W ramach generalnego wykonawstwa realizowane są obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe oraz mieszkaniowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi). Większość projektów jest realizowana na zlecenie inwestorów prywatnych.

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 30 czerwca 2023 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
ACE 7	Generalne wykonawstwo obiektu Koszalin Power Center
BIMS PLUS FHH	Budowa hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z budową przyłączy i instalacji wewnętrznych w miejscowości Poznań
KARUELA ŚWIEBODZIN	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku

KOMENDA WOJEWÓDZKA POLICJI	Budowa Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu
GRUPA PANATTONI	Realizacja inwestycji w miejscowości Kadłubia, gmina Żary. Rozbudowa inwestycji składającej się z powierzchni magazynowej, technicznej, biurowej i socjalnej wraz z innymi budynkami, budowlami lub innymi obiektami i zagospodarowaniem terenu z nimi związanymi
DAWIKA	Budowa budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Koteże
INWESTOR	Budowa budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. placami, chodnikami, parkingi, drogami wraz z zjazdami/wjazdami, sieciami zewnętrznymi, przyłączami, oświetlenie, terenami zielonymi i obiektami reklamowy oraz małej architektury w miejscowości Psary
THALES DIS POLSKA	Budowa budynku produkcyjno - magazynowego oraz budynku socjalno - administracyjnego wraz z budynkami towarzyszącymi, budowlami, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną
LEROY MERLIN INWESTYCJE	Obiekt handlowy wraz z parkingami, drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną, położony w Koszalinie
TREFL	Kompleksowa realizacji zadania inwestycyjnego pod nazwą „Centrum Logistyczne Trefl S.A. w Rumii
BIAWAR PRODUKCJA	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku.

Wielkość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość blisko 70 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 30 czerwca 2023 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 5 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne - w ostatnich latach ok. 80-90%. Wg stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ok. 78%.

Należy przy tym zaznaczyć, iż Dekpol Budownictwo wypracował wysoki poziom specjalizacji w wykonywaniu projektów kubaturowych o podwyższonym stopniu skomplikowania, o czym świadczą nagrody branżowe uzyskiwane przez obiekty wykonywane przez Spółkę w ostatnim czasie jak np. fabryka Danfoss w Grodzisku Mazowieckim, który to obiekt uzyskał zaszczytny tytuł „Fabryki Roku” przyznany przez Kapitułę Konkursową Executive Club oraz nominację do najlepszej realizacji przemysłowej roku 2022 na targach MIPIM w Cannes.

Działalność segmentu w I półroczu 2023 roku przebiegała w dość wymagającym i złożonym otoczeniu rynkowym. Ograniczenia rynku kapitałowego, inflacja, mniejsza liczba zleceń z rynku, wynikająca również z oczekiwania przez inwestorów niższych cen za obiekty budowlane powodują zwiększoną konkurencję przy pozyskiwaniu kolejnych zleceń. Mimo tego spółka aktywnie przepracowała pierwszą połowę roku pozyskując wiele nowych zleceń i otrzymując wiele nowych, ciekawych inżyniersko zapytań ofertowych. Należy podkreślić, iż okres sprawozdawczy był wolny od – istotnego z punktu widzenia prowadzonej działalności – wpływu znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych. Szczególnie ceny stali, pracy ludzkiej i paliw ustabilizowały się w trwałych (choć nie zawsze niskich) wartościach, wykazując lekkie tendencje spadkowe. Wyzwaniem I półrocza 2023 roku pozostała dynamika inflacji, która utrudniała projekcję kosztów realizacji projektów budowlanych i miała (ograniczony w skali) swój udział w presji płacowej. Należy jednak podkreślić, iż przyjęta w 2018 roku i do dziś utrzymywana strategia pozyskiwania zleceń o krótkoterminowym charakterze pozwala Spółce skutecznie przeciwstawiać się inflacji, fluktuacjom cenowym i realizować swoje cele biznesowe. Dodatkowo Spółka przez ostatnie lata działalności wypracowała procedury i procesy wewnątrzorganizacyjne obliczone na sprawność, szybkość działania i obniżenie ryzyka realizacyjnego (m.in. skuteczny dział zakupów współpracujący z obszarem wycen nowych projektów jak i z działem realizacyjnym, szybkie procesy kontraktacji i jej obsługi).

W I półroczu 2023 roku Grupa obserwowała dalsze zagrożenia dla branży budowlanej wynikające ze zmian politycznych jak i makroekonomicznych przekładające się na niepewność otoczenia gospodarczego. Jednocześnie Zarząd Spółki podejmuje aktywne działania mające na celu zabezpieczenie wyniku finansowego Spółki Dekpol Budownictwo na poziomie odpowiadającym ustalonym celom na rok 2023 i ambicjom lidera rynku budownictwa kubaturowego.

Rok 2022 zakończył się wypracowaniem historycznie najwyższego przychodu ze sprzedaży w zakresie generalnego wykonawstwa, który osiągnął wartość 1 mld zł wobec 654 mln zł (w porównaniu do roku 2019), przy podniesieniu marży operacyjnej względem roku 2021. Celem roku 2023 jest osiągnięcie podobnych rezultatów, jak w roku 2022. Wyniki osiągnięte w I półroczu 2023 roku przybliżyły Spółkę do tego celu.

Działalność deweloperska

Działalność operacyjna segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na budowie, wykończeniu i sprzedaży osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartamenteli oraz powierzchni handlowo – usługowych.

W przychodach w pierwszym półroczu 2023 roku Grupa Kapitałowa Dekpol rozpoznała 181 lokali oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Dla porównania w pierwszym półroczu 2022 roku rozpoznane zostały 103 lokale.

Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku w segmencie deweloperskim. W pierwszym półroczu 2023 roku kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 198 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 197 lokali.

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

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II – zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III – zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIa – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap IIb – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap II – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa.

W I półroczu 2023 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

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

dziwięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się ze 189 lokali wchodzących w skład inwestycji "Trimare etap I" w Sztutowie, na dzień 30 czerwca 2023 roku ok. 28% lokali zostało sprzedanych.

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

Planem Grupy Kapitałowej Depol w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2023 roku przychodów na poziomie około 308 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 480 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu. Planowany cel na rok 2023 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 430 lokali. Zastrzega się jednak, że żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte. O celach sprzedażowych na 2023 rok w segmencie deweloperskim Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2023 z dnia 19 stycznia 2023 roku.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Pierwsze półrocze 2023 roku było dla Depol Steel i Intek okresem dalszego umacniania swojej pozycji w nowych obszarach produkcji jak i okresem działań związanych z poprawą efektywności dotychczasowego profilu produkcyjnego. W dalszym ciągu produkcja łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych skoncentrowana jest w zakładzie produkcyjnym znajdującym się w Pinczynie. W pierwszym kwartale 2023 roku spółka Depol Steel uzyskała licencję na produkcję nowatorskich łyżek, zmniejszających koszt wydobycia o 25 %, niniejsze rozwiązanie jest patentem firmy SSAB ze Szwecji, który opiera się na użyciu specjalnej stali jak również nowego profilu łyżki. Warto podkreślić, że spółka uzyskała licencję jako druga na świecie wśród producentów osprzętów do maszyn budowlanych.

W spółce Intek natomiast prowadzona jest produkcja największych na świecie specjalistycznych naczepek do przewozu dużych gabarytów, jak również produkcja elementów offshore oraz elementów dźwigowych. Całkowicie nowym obszarem produkcji jest wytwarzanie ram oraz podzespołów wykorzystywanych do produkcji ładowarek górniczych.

Obie spółki koncentrują się na pozyskiwaniu nowych klientów, którzy dostrzegają jakość i terminowość produkcji, a innowacje i inicjatywy z obszaru ESG nie pozostają również bez znaczenia dla podejmowanych przez nich decyzji zakupowych.

Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Depol w I półroczu 2023 roku

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 13 stycznia 2023 roku Depol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Depol (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 Emitenta 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 Depol 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 informowała w raporcie bieżącym nr 2/2023 z dnia 13 stycznia 2023 roku.

Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane hal magazynowych w Koszalinie

W dniu 20 stycznia 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała obustronnie podpisany aneks do umowy zawartej w październiku 2021 roku ze spółką z grupy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. - Accolade PL XXV Sp. z o.o. (Zamawiający) o roboty budowlane obejmujące wykonanie hal magazynowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Koszalinie. Pierwotnie umowa obejmowała wykonanie dwóch hal magazynowych o łącznej powierzchni ok. 26,4 tys. m², za wynagrodzeniem netto o równowartości ok. 2,6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Na mocy aneksu Zamawiający zlecił Wykonawcy realizację dodatkowej części jednej z ww. hal o powierzchni ok. 29,2 tys. m² wraz z niezbędną infrastrukturą oraz realizację dodatkowych prac ulepszeniowych hal, wskutek czego wartość wynagrodzenia netto za realizację przedmiotu umowy wzrosła do łącznie ponad 9,9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022 (wartości przeliczone według kursu euro z dnia zawarcia aneksu). Prace w zakresie pierwszej z hal zostały zakończone w 2022 roku, natomiast realizacja drugiej hali wraz z pracami zleconymi aneksem zgodnie z postanowieniami aneksu powinna zostać zakończona w I kwartale 2023 roku. Obecnie strony są w trakcie procedowania aneksu do umowy zmieniającego wartość wynagrodzenia oraz przedłużającego terminy zakończenia prac. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych za opóźnienia w realizacji prac lub usunięciu wad, a także kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia umownego.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2023 z dnia 20 stycznia 2023 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego w woj. pomorskim

W dniu 15 lutego 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zleceniodawca) umowę generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego o powierzchni ok. 15 tys. m² wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w woj. pomorskim. W ramach umowy Wykonawca przygotowuje wszelką niezbędną dokumentację wykonawczą, wykona prace budowlane oraz uzyska wszystkie wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie Inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie netto o równowartości około 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został określony na I kwartał 2024 roku. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Zleceniodawca ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego w przypadku poniesienia szkody przekraczającej wysokość kary umownej. Zleceniodawca jest uprawniony do odstąpienia od umowy bez podawania przyczyn w okresie jej obowiązywania, jednak nie później niż do końca 2023 roku i nie później niż do dnia odbioru końcowego - w takim przypadku Wykonawca otrzyma wynagrodzenie proporcjonalne do postępu robót.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2023 z dnia 15 lutego 2023 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane w woj. śląskim

W dniu 1 marca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o roboty budowlane obejmujące generalne wykonawstwo budynku magazynowego o powierzchni ok. 120 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie woj. śląskiego. Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Zamawiającego prawa do nieruchomości, na której zrealizowana ma zostać inwestycja oraz nabycia przez Zamawiającego prawa do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane. W dniu 22 marca 2023 roku Wykonawca otrzymał informację od Zamawiającego o spełnieniu się warunku zawieszającego umowy, wobec czego umowa weszła w życie.

W ramach umowy Wykonawca przygotowuje niezbędną dokumentację wykonawczą, wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości ok. 20,4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy przypada na I półrocze 2024 roku. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia. Zamawiający ma możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, w zakresie, w jakim szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej.

O zawarciu umowy, a następnie spełnieniu warunku zawieszającego, Spółka informowała w raportach bieżących nr 9/2023 z dnia 21 marca 2023 roku oraz nr 10/2023 z dnia 22 marca 2023 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksów do umowy ramowej z mBank S.A.

W dniu 7 marca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej z marca 2022 roku, w wyniku którego wysokość limitu linii na finansowanie bieżącej działalności Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. została podwyższona do kwoty 50 mln zł (dotychczas: 30 mln zł). Zgodnie z zawartym aneksem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. mogła korzystać z kredytów odnawialnych (sublimit do kwoty 50 mln zł) oraz gwarancji kontraktowych (sublimit do kwoty 20 mln zł), w walucie PLN i EUR, w ramach linii udostępnionej na okres do grudnia 2023 roku (termin ważności linii stanowiący również termin spłaty kredytów).

W dniu 7 sierpnia 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. kolejny aneks do ww. umowy ramowej. Na mocy zawartego aneksu okres udostępnienia linii został przedłużony do lipca 2024 roku. W ramach ww. linii Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytów odnawialnych (sublimit do kwoty 50 mln zł) oraz gwarancji kontraktowych (sublimit podwyższony z kwoty 20 mln zł do kwoty 30 mln zł), w walucie PLN i EUR. Wysokość oprocentowania dla kredytów obrotowych jest równa stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Umowa zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia wysokości limitu, a także zobowiązania w okresie obowiązywania umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach. Zabezpieczenie wiarygodności banku wynikających z umowy stanowi m.in. hipoteka umowna łączna na nieruchomościach gruntowych oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych.

O zawarciu aneksów do umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 7/2023 z dnia 7 marca 2023 roku oraz nr 39/2023 z dnia 7 sierpnia 2023 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa obiektu handlowego w Koszalinie

W dniu 21 marca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zleceniodawca) umowy obejmujące generalne wykonawstwo obiektu handlowego o powierzchni ok. 10 tys. m² wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą dojazdową, w Koszalinie. W ramach inwestycji Wykonawca przygotowuje niezbędną dokumentację wykonawczą, wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie Inwestycji. Za wykonanie wszystkich prac związanych z Inwestycją ustalono wynagrodzenie netto o równowartości łącznie ok. 4,5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. Termin zakończenia realizacji inwestycji został określony na I kwartał 2024 roku. Umowy dotyczące realizacji inwestycji zawierają zapisy w zakresie kar umownych m.in. w przypadku opóźnień (kary umowne za opóźnienia nie przekroczą 10% wartości wynagrodzenia) bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy (kara umowna w wysokości 15% wartości wynagrodzenia). Zleceniodawca ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego w przypadku poniesienia szkody przekraczającej wysokość kary umownej.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2023 z dnia 21 marca 2023 roku.

II Program Emisji Obligacji i emisja obligacji serii P2023A

W dniu 24 kwietnia 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) zatwierdziła prospekt podstawowy II Programu Emisji Obligacji Dekpol S.A., w związku z czym wszedł w życie ustanowiony uchwałą Zarządu Spółki z grudnia 2022 roku II Program Emisji Obligacji (PEO II) o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł. W ramach PEO II Spółka może emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Łącznie może zostać wyemitowanych obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł. Jednocześnie Spółka może emitować jedną lub więcej serii obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez KNF prospektu. Obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone. Oprocentowanie obligacji będzie zmienne lub stałe. Świadczenia z obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w tym w szczególności waluta obligacji danej serii, cena emisyjna, jednostkowa oraz łączna wartość nominalna obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe oraz zasady ubiegania się o wprowadzenie obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalystr.



W kwietniu 2023 II Program Emisji Obligacji Dekpol S.A. został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego. W ramach Programu na przełomie I i II półrocza bieżącego roku Grupa z sukcesem pozyskała 70 mln PLN ze sprzedaży papierów dłużnych na finansowanie swojej działalności, a ofercie towarzyszył popyt przewyższający emisję obligacji.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu

W dniu 2 czerwca 2023 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji w ramach PEO II do 40.000 obligacji na okaziciela serii P2023A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 40.000.000 zł. Emisja obligacji została przeprowadzona na podstawie prospektu w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej (...). Subskrypcja obligacji miała miejsce w dniach 5-19 czerwca 2023 roku.

W dniu 20 czerwca 2023 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) wydał oświadczenie o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację w depozycie papierów wartościowych pod kodem ISIN PLDEKPL00149, do 40.000 obligacji serii P2023A Spółki. Warunkiem rejestracji Obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 22 czerwca 2023 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 40.000 obligacji na okaziciela serii P2023A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 40.000.000 zł. Obligacje serii P2023A zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie KDPW. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej 996 zł (w przypadku złożenia zapisu do dnia 11 czerwca br.) za jedną obligację i 998 zł (w przypadku złożenia zapisu po tym terminie) za jedną obligację. Wartość emisyjna przydzielonych Obligacji wyniosła ok. 39,9 mln zł. Stopa redukcji zapisów wyniosła 11,2 %. Obligacje przydzielono 709 inwestorom. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne i wynosi 5,50% + WIBOR 3M w ujęciu rocznym. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 27 czerwca 2026 roku. Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania. Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Dekpol.

W dniu 23 czerwca 2023 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia do 40.000 obligacji Spółki serii P2023A do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Podjęcie ww. uchwały stanowiło spełnienie warunku do zarejestrowania wymienionych obligacji w KDPW. W dniu 27 czerwca 2023 roku Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku obligacji, tym samym emisja obligacji serii P2023A doszła do skutku. W dniu 28 czerwca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić z dniem 30 czerwca 2023 roku do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 40.000 obligacji Spółki serii P2023A, oznaczonych przez KDPW kodem "PLDEKPL00149" oraz notować ww. obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "DEK0626". Ponadto Zarząd GPW wyznaczył datę ostatniego notowania ww. obligacji na dzień 22 czerwca 2026 roku.

Po dniu bilansowym Spółka przeprowadziła w ramach PEO II emisję obligacji serii P2023B, o czym szerzej mowa w pkt 5.4. *Zdarzenia po dniu bilansowym.*

O II Programie Emisji Obligacji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2023 z dnia 24 kwietnia 2023 roku. O zdarzeniach związanych z emisją obligacji serii P2023A Spółka informowała w raportach bieżących nr 16/2023 z dnia 2 czerwca 2023 roku, nr 18/2023 z dnia 20 czerwca 2023 roku, nr 19/2023 z dnia 22 czerwca 2023 roku, nr 20/2023 z dnia 23 czerwca 2023 roku, nr 23/2023 i 24/2023 z dnia 27 czerwca 2023 roku oraz nr 27/2023 z dnia 30 czerwca 2023 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A.

W dniu 26 czerwca 2023 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. (ZWZ), które podjęło uchwały w sprawie m.in. udzielenia absolutorium członkom organów Spółki, zatwierdzenia sprawozdań finansowych i sprawozdania z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022, a także przeznaczenia zysku netto za rok obrotowy 2022 w kwocie 1.208.184,52 złotych w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Treść wszystkich uchwał podjętych przez ZWZ Spółka opublikowała raportem bieżącym nr 21/2023 z dnia 26 czerwca 2023 roku.

Realizacja inwestycji deweloperskiej PINO RESORT w Gdańsku

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

Inwestycja PINO RESORT będzie realizowana łącznie w trzech etapach. W ramach poszczególnych etapów powstaną po dwa budynki, gdzie znajdować się będzie odpowiednio 61, 55 i 66 lokali o łącznej powierzchni użytkowej odpowiednio ok. 3 tys. mkw, 1,8 tys. mkw i 2,7 tys. mkw. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji szacowana jest obecnie łącznie na równowartość ponad 11% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022. I etap inwestycji zostanie zrealizowany przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na podstawie zawartej w dniu 27 czerwca 2023 roku umowy generalnego wykonawstwa. Realizacja etapu I zostanie zakończona w I kwartale 2025 roku. Etap II zostanie ukończony w I kwartale 2026 roku, natomiast termin ukończenia ostatniego etapu planowany jest obecnie na I kwartał 2027 roku.

O realizacji inwestycji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 25/2023 z dnia 27 czerwca 2023 roku.

Zawarcie aneksu do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych

W dniu 27 czerwca 2023 roku Dekpol S.A. zawarła z CREDENDO - GUARANTEES _ SPECIALITY RISKS SOCIÉTÉ ANONYME aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych w ramach przyznanego limitu gwarancyjnego, zwiększający wysokość udostępnionego limitu. Zgodnie z zawartym aneksem limit gwarancyjny, w którego ramach udzielane mogą być gwarancje został ustanowiony do maksymalnej wysokości 18 mln EUR, tj. równowartości ok. 80,3 mln zł według kursu średniego NBP na dzień 28 czerwca 2023 roku (dotychczasowa wartość limitu wynosiła 46 mln zł). Umowa została zawarta w 2021 roku. Na podstawie Umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu/umowy, należytego usunięcia wad lub usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Gwarancje mogą być wystawiane na określone w Umowie spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta. Limit ma charakter odnawialny. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony. Zabezpieczeniem roszczeń wynikających z Umowy są m.in. weksle in blanco wystawione przez Emitenta wraz z deklaracjami wekslowymi.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 26/2023 z dnia 28 czerwca 2023 roku.

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

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

Czynniki i ryzyka związane z sytuacją w Ukrainie przedstawione są na stronie 29 niniejszego sprawozdania.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Emisja obligacji serii P2023B w ramach II Programu Emisji Obligacji

W dniu 4 lipca 2023 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 zł. Emisja Obligacji została przeprowadzona w ramach II Programu Emisji Obligacji, na podstawie prospektu w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej (...). Subskrypcja Obligacji miała miejsce w dniach 5-14 lipca 2023 roku.

W dniu 12 lipca 2023 roku KDPW wydał oświadczenie o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację w depozycie papierów wartościowych pod kodem ISIN PLDEKPL00156, do 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B Spółki. Warunkiem rejestracji Obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 19 lipca 2023 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł. Obligacje serii P2023B zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie KDPW. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Stopa redukcji zapisów wyniosła 23,45%. Obligacje przydzielono 485 inwestorom. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne i wynosi 5,50% + WIBOR 3M w ujęciu rocznym. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 27 czerwca 2026 roku. Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania. Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Dekpol.

W dniu 21 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia do 30.000 obligacji serii P2023B Spółki do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Podjęcie ww. uchwały stanowiło spełnienie warunku do zarejestrowania wyżej wymienionych obligacji w KDPW. W dniu 24 lipca 2023 roku KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji, tym samym emisja obligacji serii P2023B doszła do skutku. W dniu 26 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić z dniem 28 lipca 2023 roku do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 30.000 obligacji serii P2023B Spółki, oznaczonych przez KDPW kodem PLDEKPL00156 oraz notować ww. obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą DKP626. Ponadto Zarząd GPW wyznaczył datę ostatniego notowania ww. obligacji na dzień 22 czerwca 2026 roku.

O II Programie Emisji Obligacji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2023 z dnia 24 kwietnia 2023 roku. O zdarzeniach związanych z emisją obligacji serii P2023B Spółka informowała w raportach bieżących nr 28/2023 z dnia 4 lipca 2023 roku, nr 31/2023 z dnia 18 lipca 2023 roku, nr 32/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku, nr 34/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku, nr 35/2023 i 36/2023 z dnia 24 lipca 2023 roku oraz nr 37/2023 z dnia 27 lipca 2023 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego w woj. kujawsko-pomorskim

W dniu 21 lipca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w woj. kujawsko-pomorskim. W ramach umowy Wykonawca wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie Inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości ponad 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022, przy czym umowa przewiduje dwa etapy realizacji Inwestycji, w tym etap II odpowiadający za ok. 93% wartości umowy został powierzony Wykonawcy pod warunkiem jego uprzedniego wywołania do realizacji przez Zamawiającego. W przypadku, jeżeli w terminie do dnia 31 października 2023 roku etap II nie zostanie wywołany i strony nie osiągną porozumienia w zakresie jego realizacji przedmiot umowy zostanie ograniczony do wykonania etapu I. Umowa przewiduje również możliwość powierzenia Wykonawcy określonych prac dodatkowych. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych Umową przypada na I kwartał 2025 roku. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna suma kar umownych naliczonych

przez Zamawiającego na podstawie umowy nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia netto. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania w wysokości przenoszącej zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych.

Umowa generalnego wykonawstwa została zawarta w wykonaniu listu intencyjnego podpisanego przez strony w dniu 11 lipca 2023 roku. List intencyjny wyrażał wolę dalszych negocjacji zmierzających do ustalenia szczegółowych warunków realizacji Inwestycji w ramach prowadzonego przez Zamawiającego postępowania. Strony uzgodniły, iż Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. przystąpi do wykonywania prac objętych przedmiotem Inwestycji na podstawie listu intencyjnego, który stanowił podstawę współpracy stron do momentu zawarcia umowy.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 30/2023 z dnia 11 lipca 2023 roku oraz nr 33/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku.

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

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

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 38/2023 z dnia 2 sierpnia 2023 roku.

Zawarcie aneksu do umowy o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych

W dniu 9 sierpnia 2023 roku Dekpol S.A. zawarła z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. (KUKE) aneks do umowy o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych, zwiększający wysokość udostępnionego limitu gwarancyjnego. Zgodnie z zawartym aneksem wysokość limitu odnawialnego, w którego ramach udzielane mogą być gwarancje została ustalona w kwocie 70 mln zł (dotychczasowa wysokość limitu wynosiła 50 mln zł). Umowa została zawarta w 2016 roku. Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe przetargowe zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Gwarancje mogą być wystawiane również na Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Umowa jest zawarta na czas nieoznaczony. Zabezpieczeniem roszczeń wynikających z umowy są m.in. weksle in blanco wraz z deklaracjami wekslowymi.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 40/2023 z dnia 9 sierpnia 2023 roku.

Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na wykonanie robót budowlanych hal magazynowo-produkcyjnych w Swarzędzie

W dniu 4 września 2023 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. uzgodniła ze spółką 7R S.A. (Zamawiający) kluczowe warunki kontraktu na wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę dwóch hal magazynowo-produkcyjnych z zapleciami socjalno-biurowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Swarzędzie, gm. Tczew. Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach. Zakończenie realizacji pierwszej hali o powierzchni ok. 44 tys. m² ma nastąpić w I kwartale 2024 roku, natomiast realizacja drugiej hali o powierzchni 13 tys. m² jest opcjonalna i jej zakończenie nastąpi w terminie 7 miesięcy od daty wywołania do realizacji. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie Inwestycji została ustalona na poziomie ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2022 roku, z czego druga hala odpowiada za ok. 21% wartości umowy przeliczone wg kursu euro z dnia dzisiejszego. Strony uzgodniły, iż Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. przystąpi do realizacji Inwestycji na podstawie powyższych uzgodnień i podpisanego w dniu 4 września 2023 roku protokołu przekazania terenu budowy. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania strony prowadzą uzgodnienia w zakresie ostatecznego brzmienia umowy na realizację inwestycji.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 42/2023 z dnia 4 września 2023 roku.

6. Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- rozwijanie potencjału nabytych zakładów produkcyjnych,
- 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 pierwszym półroczu 2023 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w części „Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2023 roku” niniejszego sprawozdania.

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

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

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą ma istotny wpływ na sytuację na rynku budowlanym i produkcyjnym w Polsce. Zdaniem wielu specjalistów trudności wydają się większe niż konsekwencje ekonomiczne spowodowane pandemią COVID-19. Sytuacja na wschodzie jest bardzo dynamiczna, większość przedsiębiorstw analizuje jaki będzie wpływ na ich działalność w bliższej i dalszej perspektywie.

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

W I półroczu 2023 roku, podobnie jak w ciągu 2022 roku, można było zauważyć symptomy wyhamowywania gospodarki. Niekorzystny wpływ na światowe gospodarki, w tym gospodarkę polską, miały m.in. ograniczenie dostaw gazu do Europy

przez Rosję, zaburzenia w handlu z Ukrainą, Rosją i Białorusią oraz wyraźny wzrost niepewności, uwidaczniający się w decyzjach podmiotów gospodarczych. Sytuacja gospodarcza w nadchodzących miesiącach będzie silnie skorelowana z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę. W obszarze siły roboczej wciąż identyfikowane są konsekwencje związane z powrotem części pracowników pochodzenia ukraińskiego do ojczystego kraju. W ramach Spółki poziom zatrudnienia pracowników jest na stabilnym poziomie, natomiast w branży budowlanej postępujący odpływ tych pracowników, może mieć wpływ na terminowość realizacji zleceń. Wyzwanie w zakresie kadry pracowniczej w dalszym ciągu w ocenie Spółki jest identyfikowane w większości firm budowlanych i produkcyjnych na rynku polskim.

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

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa 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. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

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

Działania Narodowego Banku Polskiego związane z historycznymi podwyżkami stóp procentowych miały na celu ograniczenie ilości pieniądza na rynku, co bezpośrednio przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność analizowania płynności. W konsekwencji części przedsiębiorstw w ogóle nie będzie stać na zaciągnięcie nowych zobowiązań, gdyż nawet małe wzrosty stóp procentowych przekładają się na dużo wyższe koszty obsługi zadłużenia. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków duże działania rozwojowe. Banki będą znacznie bardziej rygorystycznie podchodzić do oceny wniosków kredytowych, co spowoduje, że tylko przedsiębiorstwa, które będą najlepiej przygotowane będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

7. Czynniki ryzyka i zagrożenia

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

Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej Emitenta

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 Kapitałową Emitenta usługi

mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- 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, mediów oraz kosztów 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 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 (zleceniodawcy) 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 publikacji niniejszego sprawozdania główny udział w portfelu zamówień zewnętrznych nadal stanowią inwestycje krótkoterminowe. W przypadku inwestycji długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla Dekpol Deweloper Sp. z o.o., wzrost kosztów odbija się też we wzroście sprzedaży za 1 m² powierzchni mieszkaniowej co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów. Ponadto, oferty, które Grupa sporządza są aktualizowane, gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Grupa 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 ujednoczenia 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 uruchamia instrumenty zgodne z zapisami umownymi ukierunkowanymi do autorów projektu jak i dostawców.

Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Grupa Dekpol 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, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Grupa 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.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności, 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 oraz jej perspektywy rozwoju. Dlatego też Grupa prowadzi 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.

Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

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

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. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Grupa nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycjach. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy 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, 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 Dekpol 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 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.

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 liczbą 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 Grupa aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Emitenta. Emitent ma w strukturze Grupy spółkę UAB DEK LT Statyba, która historycznie została powołana do wsparcia działalności Grupy Emitenta na Litwie w zakresie realizacji projektów generalnego wykonawstwa, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami na Litwie. Obecnie Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest zaangażowana w proces uzyskiwania certyfikacji umożliwiającej samodzielne realizowanie projektów budowlanych na terytorium Republiki Litewskiej. Ponadto, spółki z Grupy Emitenta posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław). Grupa Emitenta koncentruje się także na wzmocnieniu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, w tym inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

Od kilku lat w portfelu zamówień segmentu generalnego wykonawstwa Grupy Dekpol istotnie wzrósł udział projektów magazynowych (jako projekty magazynowe Grupa 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 Dekpol od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce, ponadto obecnie można zaobserwować dynamiczny rozwój rynku magazynowego na terenie Polski oraz wpisuje się do brze w realizowaną strategię Grupy Emitenta w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji mieści się zazwyczaj w przedziale 6-9 miesięcy).

Grupa Dekpol dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Spółka może odnotować mniejszą liczbę kontraktów, co potencjalnie mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy w segmencie generalnego wykonawstwa. Stąd Grupa 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, Spółka 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.

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. 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. Ponadto przychody Grupy 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 Dekpol poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd spółki dominującej w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Grupy Dekpol do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

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 i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywczą 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.

Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

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

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Zgodnie z przyjętą strategią, Dekpol Deweloper kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Neo Jasień, Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie, Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są w momencie osiągnięcia określonego procentu zaawansowania sprzedaży aktualnie realizowanego etapu. Spółki z Grupy Emitenta 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 mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:

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

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

Grupa Dekpol działa m.in. w branży deweloperskiej, dokonując sprzedaży lokali w dużej części na rzecz konsumentów. W relacjach z konsumentami Grupa posługuje się zwykle wypracowanymi wzorami umów. Istnieje ryzyko zarzutu wobec Grupy, że stosowane wzory zawierają niedozwolone postanowienia umowne, przez co zgodnie z art. 385(1) §1 Kodeksu Cywilnego rozumie się takie niezgodnione indywidualnie z konsumentem klauzule, które kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Wyjaśnić należy, iż Grupa Dekpol prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie były prowadzone w stosunku do spółek z Grupy żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.

Ryzyko wypadków na terenie budowy

Grupa Dekpol, 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 zwinionego działania, zaniechania ze strony Grupy. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ściśle 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.

Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Grupa Emitenta w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od zamawiających (inwestorów) ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Grupę umowy z zamawiającym i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Grupy oraz narazić ją na utratę renomy rzetelnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Grupy. Grupa 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, konstruując umowy z podwykonawcami Grupa określa warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty, przenosząc 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. Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku, gdy Grupa 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 mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od zamawiających.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

Charakter działalności gospodarczej prowadzonej przez Grupę powoduje, że znacząca liczba kontraktów pozyskiwana jest w drodze przetargu. Spółki z Grupy Depol 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 Depol jest konsekwentna realizacja strategii rozwoju skoncentrowanej na pozyskiwaniu kontraktów o najwyższej rentowności. Grupa opracowała skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że obecnie Grupa realizuje kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe. Grupa Depol 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 nowych kontraktów oraz osiągania satysfakcjonującego poziomu marży. W celu minimalizacji tego ryzyka, Grupa Depol 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.

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 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 Depol 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 Depol 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).

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 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 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.

Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Emitent i Grupa Kapitałowa

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz aktualną sytuacją polityczno-gospodarczą

Z perspektywy Grupy opisane na stronie 29 niniejszego sprawozdania, poniżej w ujęciu segmentowym.

Segment Generalnego Wykonawstwa

Konflikt zbrojny w Ukrainie jest potencjalnym ryzykiem dla budownictwa w 2023 roku. Przede wszystkim należy liczyć się z (1) odpływem pracowników z Ukrainy, którzy wracają walczyć w wojnie obronnej, oraz (2) wzrostem cen i (3) pogorszeniem dostępności materiałów na skutek wzrostu cen surowców. Sytuacja blokady gospodarczej Rosji i samej wojny w Ukrainie również może mieć wpływ na branżę budowlaną w Polsce, niemniej na dzień sporządzenia sprawozdania nie można ocenić ewentualnych skutków np. embarga czy niepokoju na rynkach finansowych. Odpływ pracowników to zjawisko występujące w zróżnicowanej skali u podwykonawców Spółki. Dodatkowo spodziewane zwwyżki cen surowców, materiałów budowlanych, paliw oraz mediów, powodują konieczność zachowania dużej ostrożności w składanych ofertach do klientów – w dalszym ciągu utrzymywane są krótkie terminy wiążące Spółkę ofertami do 7-14 dni, a czasami nawet 2 dni, w ramach ofert składane są również oczekiwania dot. zaliczek, aby zabezpieczyć ceny materiałów na wczesnym etapie realizacji projektów, wprowadzane są również specjalne procedury dot. ofertowania, itp. Spółka będzie również poszukiwać nowych źródeł pozyskania materiałów hutniczych i izolacyjnych: w Turcji, na Dalekim Wschodzie, w krajach na południu Europy.

Segment Deweloperski

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

Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Bezpośredni i pośredni wpływ wojny toczącej się w Ukrainie na działalność Dekpol Steel jest na obecnym etapie trudny do precyzyjnego oszacowania i wymaga podejścia do analizy sytuacji z perspektywy popytowej i kosztowej w ujęciu krótko- i średnioterminowym. Obserwowane turbulencje spowodowane zerwanymi łańcuchami dostaw i wzrostem cen surowców, przede wszystkim stali, a także komponentów stosowanych w produkcji (siłowniki, systemy zębowe) oraz wzrostem kosztów transportu dotyczyć będą wszystkich podmiotów działających w branży. Przy utrzymującym się

popycie na oferowane produkty kluczowym zadaniem będzie odpowiednie dostosowywanie cen oferowanych produktów do rosnącego poziomu kosztów w celu ochrony realizowanej marży. W dłuższym terminie nie można wykluczyć jednak, że powyższe czynniki, a także ograniczona dostępność kadry po stronie klientów, wpłyną na ograniczenie lub wstrzymanie długoterminowych inwestycji, a tym samym poskutkują ograniczeniem zakupów nowych maszyn i w konsekwencji – osprzętów do nich. Dekpol Steel na bieżąco analizuje wszystkie powyższe aspekty w celu odpowiedniego dostosowania prowadzonej działalności do czynników rynkowych.

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.

Zgodnie z oczekiwaniami w krajowej gospodarce nastąpiło spowolnienie, o czym świadczy między innymi spadek dynamiki PKB (produkt krajowy brutto) o -0,3% w I kwartale 2023 roku oraz o 0,5% w II kwartale 2023 roku zgodnie ze wstępnymi szacunkami przedstawionymi przez Główny Urząd Statystyczny (GUS). Ekonomisci wskazują jednak, że znaczną rolę w spadku PKB odegrał spadek konsumpcji prywatnej. Wskazują również, że w drugiej połowie roku 2023 można spodziewać się stopniowego i powolnego ożywienia krajowej gospodarki, chociaż przedstawione dane w I półroczu br. okazały się gorsze od pierwotnie zakładanych. Narodowy Bank Polski w komunikacie z dnia 8 marca 2023 roku podał szczególnie marcowej projekcji PKB i inflacji w Polsce. Zgodnie z centralną ścieżką prognozy PKB wzrośnie w ujęciu realnym o 0,9% w 2023 roku, 2,1% w 2024 roku oraz 3,2% w 2025 roku. Obecna estymacja co do tempa wzrostu cen w roku 2023 wskazuje, że będzie się ono kształtowało na poziomie około 11,9%, a w kolejnych dwóch latach śródroczna inflacja CPI spodziewana jest na poziomie odpowiednio 5,7% i 3,5%. Prognoza NBP przygotowana została jednak przy założeniu niezmiennych stóp procentowych. We wrześniu 2023 roku Rada Polityka Pieniężnej zdecydowała o obniżeniu stóp procentowych o 0,75 p.p., czyli do poziomu 6,00 %... zatem w okresie projekcji, zgodnie z szacunkami Banku Centralnego powrót inflacji w okolice celu inflacyjnego NBP (1,5%-3,5%) nastąpi dopiero za około 2 lata. W czerwcu 2023 roku zgodnie z oczekiwaniami ekonomistów nastąpił kolejny spadek inflacji, która wyniosła 11,1% r/r, natomiast spadek CPI w analizowanym okresie wyniósł 11,5%. Czerwiec był zatem czwartym miesiącem spadku rocznej dynamiki wskaźnika CPI w Polsce (16,1% w marcu br., 14,7% w kwietniu br., 13% w maju br.).

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

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

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

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.

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 Dekpol. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Dekpol 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 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 Emitenta 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.

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartoteli

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmioty z Grupy Emitenta oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i apartoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym (podmiotem nienależącym do Grupy 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 apartotelach i condohotelach. Jakkolwiek Emitent zgadza się z тезami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów Emitenta, a w konsekwencji może prowadzić do spadku zainteresowania tego rodzaju ofertą. Emitent wskazuje, iż brał udział w badaniach rynku prowadzonych przez Prezesa UOKiK, w ramach których m. in informował o stosowanych zasadach współpracy oraz przedstawił stosowane wzorce umowne. Przeciwno Emitentowi nie zostało wszczęte jakiegokolwiek postępowanie przez Prezesa UOKiK. Nie sposób wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kolejne kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowały będą spadkiem zainteresowania lokalami w condohotelach i apartotelach ze strony klientów lub w skutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

Ryzyka związane z sytuacją finansową

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Ryzyko walutowe

Grupa Depol 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. Umocnienie 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 osiągnięte przez Grupę. Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie kontraktów typu forward.

Sytuacja walutowa w Polsce charakteryzuje się w ostatnim czasie dużą zmiennością. Analizując sytuację walutową na koniec grudnia 2022 w stosunku do końca 2021 roku, odnotowano osłabienie się złotego względem euro o 2%, a wobec dolara o 8,4%. W pierwszej połowie 2023 roku można było zaobserwować umocnienie się złotego. Jednakże we wrześniu, po decyzji RPP o obniżeniu stóp procentowych o 0,75 p.p., trend umocniania złotówki został przerwany. Dodatkowo w dalszym ciągu, 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.

Ryzyko inflacyjne

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

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

polityki antyinflacyjnej banków centralnych i rządów w największych światowych gospodarkach, dalszy przebieg agresji zbrojnej Rosji na Ukrainę, działania antyinflacyjne rządu RP oraz transfery UE.

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

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

Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalnością

Grupa Depol 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 Depol 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 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 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 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 Emitent dokonuje bieżącej oceny stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji

W Grupie, Spółki finansują swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 30 czerwca 2023 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Spółki wyniósł 54,7% (301 151 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 45,3% (249 773 tys. zł). Na dzień 31 grudnia 2022 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Spółki wyniósł 47,3% (288 679 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 52,7% (321 815 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 wiązać z koniecznością skupienia się na finansowaniu dłużnym, kredytowym, lub w przypadku zewnętrznych czynników powodujących brak takiej możliwości, zmniejszeniem skali prowadzonej działalności operacyjnej. Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami przeterminowanymi

Główną grupą wierzycieli są podwykonawcy świadczonych przez Emitenta 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 Emitenta 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.

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 działania przez nich podejmowane 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 zdecydował o przeprowadzeniu due dilligence w tym obszarze i wykupieniu polisy ubezpieczeniowej związanej z ochroną przed konsekwencjami cyberataków. Wszystkie spółki z Grupy posiadają jednolitą politykę w zakresie IT.

8. Poręczenia i gwarancje

W I półroczu 2023 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały istotnych kwotowo poręczeń dla spółek z Grupy dotyczących zobowiązań finansowych innych niż wymienione w zaprezentowanej poniżej tabeli. Jednocześnie należy zauważyć, że wskazane poręczenia są de facto kontynuacją już wcześniej udzielonych zabezpieczeń. W I półroczu 2023 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały istotnych kwotowo poręczeń dla spółek spoza Grupy Kapitałowej Dekpol.

Spółki z Grupy udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące m.in. wykonanych prac budowlanych. Istotne w skali działalności Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancje dla jednego podmiotu zostały wskazane poniżej.

Poręczenia kredytu lub pożyczki spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol udzielone w I półroczu 2023 roku

Beneficjent	Produkt	Kwota poręczanego produktu w tys.	Waluta	Zadłużenie / wykorzystanie limitu na dzień 30.06.2023 r. w tys.		Wysokość udzielonego poręczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Umowny termin spłaty / obowiązywania limitu
					Waluta			
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa multilinii numer K00029/23	55 000	PLN	18 049	PLN	82 500	poręczenie Dekpol S.A.	2024-02-14
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa ramowa nr 10/013/22/Z/PX - aneks nr 2	50 000	PLN	0	PLN	50 000	poręczenie Dekpol S.A.	2023-12-29 ¹
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa ramowa nr 10/003/22/Z/LF- aneks nr 2	20 000	PLN	0	PLN	20 000	poręczenie Dekpol S.A.	2024-06-28
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa ramowa nr 10/031/19/Z/PX- aneks nr 8	25 000	PLN	0	PLN	25 000	poręczenie Dekpol S.A.	2024-06-28

¹Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do lipca 2024 roku

Gwarancje spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol o znaczącej wartości udzielone w I półroczu 2023 roku

Beneficjent	Zleceniodawca	Wystawca gwarancji	Produkt	Kwota gwarancji (w tys. zł)	Waluta	Okres ważności gwarancji
DL Invest Group PM S.A.	Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.	Bank Ochrony Środowiska S.A	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	28 250	PLN	2024-04-28

9. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

W okresie I półrocza 2023 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się przypadki, kiedy spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol występują w roli strony pozwanej - zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej lub działalności generalnego wykonawstwa. W działalności Grupy występują również postępowania wszczęte przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol jako powoda. Postępowanie o największej wartości przedmiotu sporu przedstawiono poniżej.

Postępowanie przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Emitent wytoczył powództwo przeciwko Soletanche Polska Sp. z o.o. oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty ok. 6,86 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składają się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Soletanche Polska Sp. z o.o. (pełniącego rolę podwykonawcy), tj. robót budowlanych na rzecz osoby trzeciej - inwestora. Postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Gdańsku. Obecnie Sąd proceduje wybór biegłego, który sporządzi opinię w sprawie. Kolejny termin rozprawy zostanie wyznaczony z urzędu.

Postępowanie podatkowe z udziałem Dekpol S.A. po kontroli celno-skarbowej

W dniu 16 czerwca 2023 roku Dekpol S.A. otrzymała wynik kontroli, sporządzony na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 1 oraz art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o Krajowej Administracji Skarbowej, z czynności kontrolnych dokonanych w toku kontroli celno-skarbowej prowadzonej w Spółce przez Pomorski Urząd Celno-Skarbowy w Gdyni (Organ), w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2019. W piśmie wskazano, iż różnica pomiędzy wyliczonym przez Organ podatkiem dochodowym od osób prawnych należnym za rok 2019 i wartością wskazaną przez Spółkę w deklaracji CIT 8 wynosi 22,8 mln zł, na co składa się w szczególności podatek z tytułu objęcia udziałów przez Dekpol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wysokości 22,6 mln zł. W ocenie Organu wniesiony aport nie stanowił bowiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A.

Spółka stanowczo nie zgadza się z dokonaną oceną. Przedstawiony w protokole sposób interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zaistniałego stanu faktycznego nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów obowiązującego prawa, a także orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego spraw o zbliżonym stanie faktycznym i prawnym. Co więcej, w dniu 27 grudnia 2018 roku Spółka uzyskała interpretację indywidualną wydaną przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej na gruncie przepisów o podatku od towarów i usług w tym samym stanie faktycznym, z której jednoznacznie wynika, że wniesiony aport stanowi ZCP. Dowody na wyodrębnienie części przedsiębiorstwa wynikają zarówno ze składanych sprawozdań finansowych, jak i informacji przekazywanych w raportach bieżących. Wydzielenie organizacyjne działalności deweloperskiej ewidentnie wynikało ze struktury Spółki, która na wiele lat przed wniesieniem aportu na to wskazywała, a odrębność finansowa była wielokrotnie komunikowana zarówno publicznie, jak i organom podatkowym.

W dniu 3 sierpnia 2023 roku postanowieniem Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni wszczęte zostało postępowanie podatkowe z udziałem Spółki, będące następstwem kontroli, o której mowa powyżej. Przedmiotem postępowania jest kontrola rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 roku, w kontekście transakcji wniesienia aportem ZCP Dekpol S.A. i objęcia nowoutworzonych udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Wartość przedmiotu sporu (wysokość zobowiązania podatkowego określonego przez Organ w wyniku kontroli) wynosi 22,6 mln plus odsetki.

Spółka, w dalszym ciągu, całkowicie nie podziela stanowiska Organu co do niespełnienia przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP. W ocenie Spółki zostały spełnione wszystkie kryteria zapewniające neutralność transakcji wniesienia aportu pod względem podatkowym, w szczególności, wnoszony zespół składników majątku stanowił pod względem finansowym, organizacyjnym i funkcjonalnym zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. Aktualnie postępowanie podatkowe jest we wczesnej fazie. Spółka w pismach procesowych składanych do organu przedstawia dodatkową argumentację oraz dowody potwierdzające zasadność jej stanowiska. Jednocześnie Spółka kwestionuje słuszność motywów, na które powołał się Organ formułując finalne konkluzje w wyniku kontroli.

O otrzymaniu informacji o wyniku kontroli Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2023 z dnia 16 czerwca 2023 roku. Wynik kontroli nie stanowi wiążącego dla Spółki i Organu rozstrzygnięcia sprawy podatkowej. Przed uzyskaniem wiążących rozstrzygnięć zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

11. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej

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

Zawarcie aneksów do zamówień od CTP Invest Poland Sp. z o.o.

W styczniu 2023 roku zostały zawarte aneksy do dwóch zamówień złożonych w ramach umowy ramowej z kwietnia 2022 roku o roboty budowlane z CTP Invest Poland Sp. z o.o., obejmujących realizację budynków produkcyjno-magazynowych w miejscowości Łomna-Las oraz Zabrze, o których Spółka informowała w raportach bieżących nr 20/2022 z dnia 5 kwietnia 2022 roku i nr 23/2022 z dnia 14 kwietnia 2022 roku, a następnie w raporcie rocznym za 2022 rok opublikowanym 28 kwietnia 2023 roku. Na mocy aneksów strony uzgodniły zmianę terminu wykonania prac na I kwartał 2023 roku (poprzednio: grudzień 2022 roku). Prace zostały zrealizowane. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za realizację obydwu zamówień wyniosła ok. 13,5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2022.

Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej premium spółki zależnej z BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 16 stycznia 2023 roku spółka Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z linii wielocelowej w wysokości 40 mln zł (poprzednio 30 mln zł). W ramach dostępnego limitu spółka może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym, udzielać gwarancji bankowych oraz akredytyw. Limit dostępny jest do dnia 16 stycznia 2024 roku.

Zawarcie umowy faktoringowej spółki zależnej z Santander Faktoring Sp. z o.o.

W dniu 26 stycznia 2023 roku spółka Depol Steel Sp. z o.o. zawarła z bankiem Santander Faktoring Sp. z o.o. umowę faktoringową. Na podstawie umowy, spółka może korzystać z limitu faktoringowego w wysokości 2,2 mln zł. Spółka uprawniona jest do korzystania z limitu do dnia 31 października 2023 roku.

Zakup nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 30 stycznia 2023 roku spółka Depol 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 Depol.

Zawarcie umowy o multiliniję spółki zależnej z Santander Bank Polska S.A.

W dniu 28 lutego 2023 roku spółka Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę o multiliniję z bankiem Santander Bank Polska S.A. Na podstawie umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania, w ramach limitu w wysokości 55 mln zł, z kredytu w rachunku bieżącym oraz udzielać gwarancji bankowych. Limit dostępny jest do dnia 14 lutego 2024 roku.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z PKO BP S.A.

W dniu 18 kwietnia 2023 roku Intek Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2022 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 7 mln zł, a także do wystawiania gwarancji bankowych. Limit dostępny jest do dnia 27 kwietnia 2024 roku.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z PKO BP S.A.

W dniu 18 kwietnia 2023 roku Betpref Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2021 roku o kredyt w rachunku bieżącym z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 5 mln zł. Limit dostępny jest do dnia 19 kwietnia 2025 roku.

Pozwolenie na budowę dla projektu zlokalizowanego w Starogardzie Gdańskim

W dniu 20 kwietnia 2023 roku Depol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. otrzymała, wydane przez Starostę Starogardzkiego, pozwolenie na budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Chabrowe” wraz z parkingiem naziemnym w Starogardzie Gdańskim przy ulicy Korytybskiej. W ramach ww. inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 130 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 6 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji inwestycji wynosi ok. 3,6% przychodów ze sprzedaży Grupy Depol za rok 2022. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania szacuje się, iż inwestycja "Osiedle Chabrowe" zostanie zrealizowana i oddana do użytkowania w III kwartale 2027 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

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

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

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji Sol Marina

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

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Milanówek

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

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

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 10.000 obligacji na okaziciela serii B spółki Depol Deweloper Sp. z o.o., o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia. Następnie w dniu 12 września 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, zgodnie z którą określili dzień 14 września 2023 roku jako pierwszy dzień notowania ww. obligacji w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Obligacje są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DDW0824”. Zgodnie z komunikatem GPW data ostatniego notowania ww. obligacji planowana jest na dzień 23 lipca 2024 roku.

12. Wskaźniki finansowe

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Depol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) wynosi na dzień 30 czerwca 2023 roku: 0,91

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

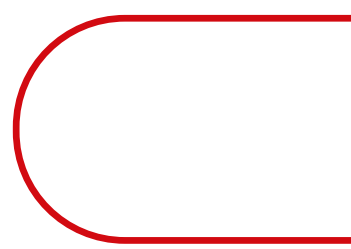
Podpisy Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu
Dekpol S.A.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.



Grupa Kapitałowa Dekpol S.A.

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

NIP: 592-21-37-980
REGON: 220341682
KRS: 0000505979
BDO: 000002512

