

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej Dekpol



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r.

Pinczyn, 25 września 2024 r.

Wybrane osiągnięcia 2024

BUDOWNICTWO

*Godło Inwestora
w Kapitał Ludzki 2024*

Dekpol Budownictwo znalazł się wśród najlepszych pracodawców w Polsce. Spółka została wyróżniona prestiżowym certyfikatem, który potwierdza pozytywne opinie pracowników dot. szeroko rozumianej satysfakcji zawodowej, zebrane w niezależnym, anonimowym badaniu.

BUDOWNICTWO

Zrealizowana fabryka w Łubowie



Dla Panattoni BTS zrealizowano centralny zakład produkcyjny firmy Maxcess Europe w Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Gminie Łubowo. Inwestycja o powierzchni ok. 13 tys. mkw. została wykonana pod certyfikacją BREEAM na poziomie Excellent.

DEVELOPER

Nagroda TopBuilder 2024

Kompleks Sol Marina został laureatem nagrody TopBuilder 2024 przyznawanej przez Builder Polska. To prestiżowe wyróżnienie docenia najwyższą jakość produktów i innowacje w branży budowlanej.

DEVELOPER

Osiedle Kocięskie



Otrzymaliśmy pozwolenie na budowę VII etapu osiedla budynków w ramach projektu Osiedle Kocięskie.

Spis treści

1. Wybrane dane finansowe	8
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 2024 roku oraz po dniu bilansowym	16
4. Informacje o Spółce Depol S.A.	17
Przedmiot działalności Spółki	17
Władze Spółki Depol S.A.	17
Struktura kapitału zakładowego	18
Struktura akcjonariatu	18
Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	19
Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	19
5. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Depol w I półroczu 2024 roku	20
Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Depol w I półroczu 2024 roku	24
Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na sprawozdanie finansowe	30
Zdarzenia po dniu bilansowym	30
6. Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	33
7. Czynniki ryzyka i zagrożeń	34
8. Poręczenia i gwarancje	45
9. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	46
10. Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	46
11. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej	48
12. Wskaźniki finansowe	50

Najważniejsze wydarzenia 2024



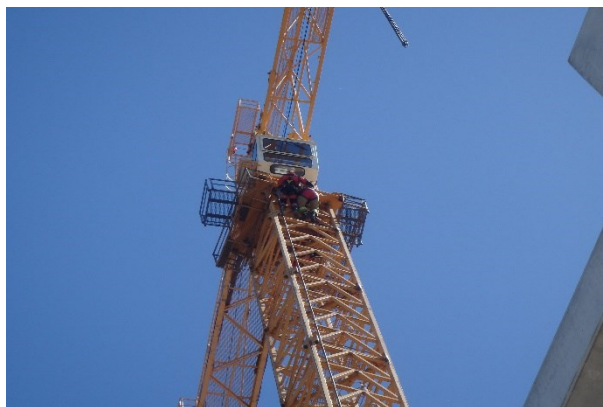
Najważniejsze wydarzenia 2024

kwiecień 2024 Sadzenie lasu



W ramach wewnętrznego programu „Dbamy o środowisko” pracownicy spółki Dekpol Budownictwo w kwietniu zasadzili blisko 3000 dębów w miejscowości Czarne w woj. Pomorskim. Zrealizowana inicjatywa ma m.in. przyczynić się do zmniejszenia negatywnych zmian klimatycznych w przyszłości.

maj 2024 Maj miesiącem bezpieczeństwa



W tegorocznej edycji Dekpol Budownictwo dodał kolejny ważny aspekt do swojej kampanii – bezpieczeństwo. W ramach akcji przeprowadzono m.in. ewakuację operatora żurawia, pokazy saperskie, neutralizację substancji ropopochodnych i prezentacje postępowania w przypadku awarii substancji chemicznych.

czerwiec 2024 Sezon żeglarski w Sol Marinie



W Sol Marinie odbyło się Otwarcie Sezonu Żeglarskiego, które przyciągnęło wielu gości. W programie znalazły się rejsy jachtami, konkursy, zabawy dla dzieci oraz poczęstunek. Wydarzenie otworzył Mateusz Kusznierewicz, mistrz olimpijski i przyszły mieszkaniec kompleksu.

czerwiec 2024 Zabawa plastyczna dla dzieci



W czerwcu Dekpol S.A. zorganizował zabawę dla dzieci pracowników GK Dekpol. Zadaniem młodszego pokolenia było przedstawić, jak rozumie hasło „Bezpieczne wakacje” za pomocą wybranej metody. Dzieciaki świetnie się sprawiły, a rodzice w ich imieniu odebrali drobne upominki.

Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej



1. Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Depol za I półrocze 2024 roku

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	687 310	569 565	159 435	123 470
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	48 899	38 855	11 343	8 423
III. Zysk (strata) brutto	55 419	34 105	12 856	7 393
IV. Zysk (strata) netto	43 136	26 166	10 006	5 672
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	5,16	3,13	1,20	0,68
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 710)	(4 910)	(1 093)	(1 064)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 266)	(2 824)	(990)	(612)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	142 843	5 435	33 135	1 178
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	133 867	(2 299)	31 053	(498)

	tys. PLN		tys. EUR	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
X. Aktywa razem	1 666 102	1 542 797	386 298	354 829
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 074 704	964 934	249 178	221 926
XII. Zobowiązania długoterminowe	430 090	292 859	99 719	67 355
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	644 614	672 075	149 458	154 571
XIV. Kapitał własny	591 398	577 863	137 120	132 903
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 939	1 923
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)	70,72	69,10	16,40	15,89

Wybrane jednostkowe dane finansowe Spółki Dekpol S.A. za I półrocze 2024 roku

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	25 137	28 603	5 831	6 201
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 249	2 779	522	602
III. Zysk (strata) brutto	42 540	12 360	9 868	2 679
IV. Zysk (strata) netto	42 005	12 623	9 744	2 736
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	5,02	1,51	1 17	0,33
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 380	(1 456)	1 944	(316)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(38 057)	19 738	(8 828)	4 279
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	178 213	25 123	41 340	5 446
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	148 536	43 405	34 456	9 409

	tys. PLN		tys. EUR	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
X. Aktywa razem	748 040	530 647	173 438	122 044
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	425 168	230 235	98 578	52 952
XII. Zobowiązania długoterminowe	335 621	164 318	77 816	37 792
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	89 546	65 918	20 762	15 161
XIV. Kapitał własny	322 873	300 412	74 860	69 092
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8363	1 939	1 923
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	38,61	35,92	8,95	8,26

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski średniego kursu EUR z dnia 30 czerwca 2024 roku (4,3130 PLN/EUR) oraz z dnia 31 grudnia 2023 roku (4,3480 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 2024 roku i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2023 roku (odpowiednio: 4,3109 PLN/EUR i 4,6130 PLN/EUR).

2. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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 Dekpol za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 czerwca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2023 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku. W I półroczu 2024 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. Za wyjątkiem zmian w polityce rachunkowości, które powstały w 2023r., dlatego dane porównawcze na dzień 30.06.2023 r. zostały przekształcone (zmianę opisano w sprawozdaniu finansowym).

W okresie sprawozdawczym powstały istotne zmiany wielkości szacunkowych oraz wartości pasywów, gdyż wyemitowano obligacje serii M o wartości 225mln oraz Dekpol S.A. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy do akcjonariuszy.

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 Dekpol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 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 2024 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 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 roku oraz 30 czerwca 2023 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku. W I półroczu 2024 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. Za wyjątkiem okresu porównawczego tj. 01.01.2023-30.06.2023, który został skorygowany, z uwagi na zmianę politykę rachunkowości odnośnie ujmowania prawa wieczystego gruntu (PWUG). Dotychczas Grupa prezentowała koszty bieżące, związane z opłatami za PWUG nie uznając się PWUG za leasing zgodnie z MSSF 16. Uznając jednak

dominującą w praktyce sprawozdawczej interpretację regulacji MSSF w odniesieniu do PWUG. Grupa ujęła po raz pierwszy prawo wieczystego użytkowania jako leasing w myśl przepisów MSSF 16. Grupa wyceniła prawo do użytkowania aktywów, które zwiększyło w bilansie wartość nieruchomości inwestycyjnej i zapasów, a drugostronnie zobowiązanie leasingowe. Przy retrospektywnym wprowadzeniu zmian w polityce rachunkowości w zakresie ujęcia leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów, Grupa zastosowała uproszczenie i nie wykazała wpływu tej zmiany na inne pozycje sprawozdania finansowego niż wskazane poniżej. Wpływ na pozycje wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów czy sprawozdaniu z przepływów pieniężnych jest nieistotny ze względu na niską wysokość rocznej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Zastosowane uproszczenie nie ma też istotnego wpływu na wykazany w sprawozdaniu zysk na akcję i rozwodniony zysk na akcję. Wpływ tej zmiany na dane porównawcze prezentuje tabela w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Depol w I półroczu 2024 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 Depol i walutą prezentacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz śródrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego Depol S.A. jest złoty polski (PLN).

Śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2024 roku podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3. Informacje o Grupie Kapitałowej Depol

Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Depol

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Depol 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.

Ponadto, w ramach Grupy Kapitałowej Depol prowadzona jest działalność polegająca na produkcji prefabrykatów betonowych oraz produkcji konstrukcji stalowych.



Bardzo dobrze radzimy sobie operacyjnie, a strategiczne działania i inicjatywy podjęte przez Zespół w minionych latach procentują, przekładając się na satysfakcjonujący poziom marż pomimo wymagającego otoczenia makroekonomicznego, w jakim wszyscy funkcjonujemy.

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu

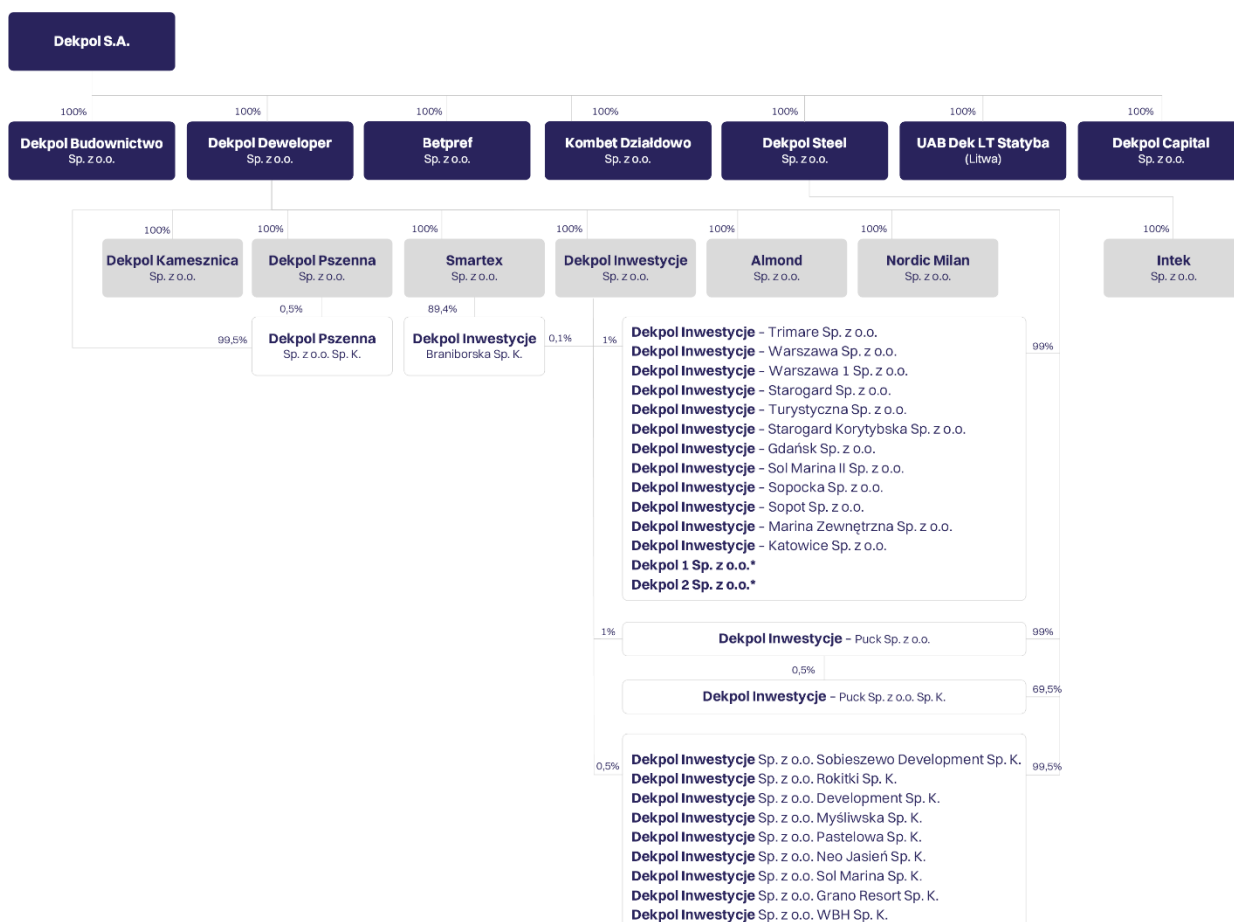
Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol

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 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, przedstawiono na poniższym schemacie:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



*Dekpol 1 Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 sierpnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

*Dekpol 2 Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 sierpnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

Działalność Dekpol S.A.

Spółka Dekpol S.A. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdański 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 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.

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 bezpośrednio 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 Sp. z o.o. 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 Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej 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 inwestycji deweloperskiej m.in. w Juracie 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 Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 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 inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej 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 powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Kapitałową Dekpol; lokale docelowo zostały wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy;
- 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;
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
- 23) Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
- 24) Dekpol Inwestycje - Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina;
- 25) Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Katowicach;
- 26) Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 9 stycznia 2024 roku - w dniu 8 kwietnia 2024 roku udziały w spółce zostały nabyte przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A.);
- 27) Dekpol 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 sierpnia 2024 roku - zdarzenie po dniu bilansowym);
- 28) Dekpol 2 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 sierpnia 2024 roku - zdarzenie po dniu bilansowym).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) - 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym współnikiem spółek wskazanych w pkt 12) oraz 26). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13)-17), 19)-25 i 27)-28) oraz w spółce Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. (komplementariuszu spółki wymienionej w pkt 18) powyżej), 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;
- 2) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp. k., która zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) powyżej w zestawieniu oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)-17), 19)-25) i 27)-28) w zestawieniu powyżej oraz spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.;
- 4) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna Grupy Kapitałowej Dekpol realizowana jest przez spółki:

- Dekpol Steel Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie,
- Intek Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie,
- Betpref Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie,
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Steel Sp. z o.o., Betpref Sp. z o.o. oraz 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. Spółka koncentruje się na produkcji konstrukcji stalowych, rozwiązań dla ciężkiego transportu kołowego oraz produkcji offshore.

Betpref Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych 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. posiada ponadto 100% udziałów w spółkach:

- UAB DEK LT Statyba - spółka powołana w celu wsparcia działalności budowlanej Grupy Kapitałowej Dekpol na Litwie oraz zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na terytorium tego kraju;
- Dekpol Capital Sp. z o.o. - spółka powołana do doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone)

Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym (wynoszącym 60.000 złotych) spółki Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. Podmiot ten został 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 udziały w Dekpol SPV1 sp. z o.o. o wartości 16,2 tys. zł.

Dekpol Capital Sp. z o.o. dokonał wkładu pieniężnego o łącznej kwocie 13.749 tys. zł do Spółek LM1 Sp. z o.o., LM2 Sp. z o.o. (spółki stowarzyszone).

Na dzień bilansowy występują udziały w spółkach stowarzyszonych o łącznej wartości 13.766 tys. zł.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2024 roku oraz po dniu bilansowym

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

W dniu 25 marca 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 14 sierpnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 16 sierpnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol2 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

4. Informacje o Spółce Dekpol S.A.

Przedmiot działalności Spółki

Od początku 2021 roku Dekpol S.A., jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej pełni 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 Nadzorczą 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 2024 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 2024 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 2024 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 Kędziński	Członek Rady Nadzorczej

Kadencje Romana Suszka, Jacka Grzywacza i Jacka Kędzierskiego upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku, kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku, natomiast kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 31 grudnia 2029 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe odpowiednio za rok 2024, 2027 oraz 2029.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki w I półroczu 2024 roku i do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 28 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie powołania na Członka Rady Nadzorczej Dekpol S.A. Wojciecha Sobczaka. Podjęcie uchwały wynikało z upływu dotychczasowej kadencji Wojciecha Sobczaka jako Członka Rady Nadzorczej Spółki. O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 34/2024 z dnia 28 czerwca 2024 roku.

Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2024 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.

W I półroczu 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze kapitału zakładowego 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 25 września 2024 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji / Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym / ogólnej liczbie głosów
OMT Fundacja Rodzinna*	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%

* Fundatorem oraz jedynym członkiem Zarządu OMT Fundacja Rodzinna jest Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu Dekpol S.A.

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

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I kwartał 2024 roku opublikowanego w dniu 29 maja 2024 roku:

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 dniach 2 oraz 15 lipca 2024 roku Spółka otrzymała powiadomienia o dokonaniu przez Mariusza Tuchlina darowizny wszystkich posiadanych przez niego akcji Spółki na rzecz OMT Fundacja Rodzinna, której jest fundatorem oraz jedynym członkiem Zarządu. O zdarzeniu Spółka informowała w raportach bieżących nr 37/2024 z dnia 2 lipca 2024 roku oraz nr 41/2024 z dnia 15 lipca 2024 roku.

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 25 września 2024 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I kwartał 2024 roku opublikowanego w dniu 29 maja 2024 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2024 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2024 r.
Mariusz Tuchlin, Prezes Zarządu - bezpośrednio	6.466.845	dokonanie darowizny na rzecz OMT Fundacja Rodzinna	0
Mariusz Tuchlin, Prezes Zarządu - poprzez OMT Fundacja Rodzinna*	0		6.466.845

* Mariusz Tuchlin jest fundatorem oraz jedynym członkiem Zarządu OMT Fundacja Rodzinna

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadali i nie posiadają akcji Spółki w okresie od dnia przekazania raportu za I kwartał 2024 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 2024 rok.

5. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2024 roku

Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2024 roku

Przychody Grupy wyniosły w omawianym okresie 687,3 mln zł (wzrost o blisko 21% r/r), a zysk operacyjny Grupy po pierwszym półroczu 2024 roku wyniósł 48,9 mln zł co stanowi wzrost o ponad 10 mln zł w porównaniu do pierwszego półrocza 2023 roku. Grupa zakończyła pierwsze półrocze zyskiem netto na poziomie 43,1 mln zł, co oznacza wzrost w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023 o blisko 17 mln zł. Na dzień 30 czerwca 2024 roku stan środków pieniężnych Grupy wyniósł ponad 426,7 mln zł, a wskaźnik długu netto/EBITDA był niskim i bezpiecznym poziomie 0,54. Bezpieczny poziom zadłużenia w Grupie potwierdza również wskaźnik dług netto/kapitałów własnych, który w omawianym okresie wyniósł 0,13.

Przychody segmentu generalnego wykonawstwa w pierwszym półroczu 2024 roku wyniosły około 509,3 mln zł i były wyższe niż w analogicznym okresie roku 2023 o 38%. Osiągnięty poziom przychodów przeniósł się na zysk operacyjny w wysokości 26,6 mln zł w I półroczu 2024 roku (wzrost o blisko 5% r/r). Segment generalnego wykonawstwa odpowiadał za ponad 74% przychodów osiągniętych w Grupie Kapitałowej Dekpol w okresie sprawozdawczym. Osiągnięte wyniki są odzwierciedleniem mocnego pipeline'u projektów zakontraktowanych w 2023 roku oraz w pierwszej części roku 2024. W drugiej połowie roku 2024 segment obserwuje tendencje spadkowe w ilości ofertowanych i pozyskiwanych projektów do realizacji, co jest efektem przede wszystkim wstrzymywania decyzji inwestycyjnych przez inwestorów zagranicznych oraz zmian geopolitycznych i makroekonomicznych. Pomimo niesprzyjających trendów, Grupa w segmencie generalnego wykonawstwa spodziewa się dobrego i stabilnego wyniku w roku 2024.

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol zrealizowała przychody na poziomie 95,9 mln zł (spadek o niespełna 7 % r/r), natomiast wynik operacyjny, który wyniósł w pierwszym półroczu 2024 roku 27,1 mln zł (wzrost o blisko 30% r/r). Segment deweloperski w omawianym okresie odpowiadał za blisko 14 % przychód osiągniętych przez Grupę Kapitałową Dekpol.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych odpowiadał za blisko 9% przychodów Grupy i był trzeci pod względem kontrybucji do sprzedaży segmentem działalności. Przychody segmentu w omawianym okresie wyniosły 60,1 mln zł, co oznacza spadek przychodów w tym segmencie w porównaniu do I półrocza 2023 roku. Zysk operacyjny, który na koniec czerwca 2024 roku wyniósł niespełna 7 mln zł i wzrósł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023 o 3,5 mln zł. W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych pierwsza część roku 2024 była czasem intensywnej pracy mającej na celu poprawę efektywności dotychczasowego profilu produkcyjnego. Prowadzone działania przynoszą pierwsze efekty w postaci nowych kontraktów. Zapewniona kontraktacja i stale ulepszane i optymalizowane procesy dają dobrą perspektywę na najbliższe miesiące.

Strategia rozwoju Grupy, polegająca na oparciu działalności o trzy podstawowe 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. Nie bez znaczenia w perspektywie stabilnego rozwoju Grupy pozostaje działalność w zakresie produkcji prefabrykatów betonowych.



W zespole finansowym Dekpolu nieustannie pracujemy nad tym, żeby Grupa miała mocne fundamenty do rozwoju w okresie dobrej koniunktury i równie silne zaplecze w sytuacji, gdy rynek, na którym działamy, staje się bardziej wymagający.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu

Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec pierwszego półrocza 2024 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 1.171 mln zł netto (na koniec 2023 roku 1.532 mln zł, zaś na koniec pierwszego półrocza 2023 roku 1.507 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 657 mln zł netto (na koniec 2023 roku około 535 mln zł, zaś na koniec pierwszego półrocza 2023 roku ponad 885 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec pierwszego półrocza 2024 roku posiadała kontrakty o wartości blisko 288 mln zł (ponad 318 mln zł netto na koniec 2023 roku, zaś na koniec pierwszego półrocza 2023 roku blisko 413 mln zł), z czego do realizacji pozostawało ponad 182 mln zł (na koniec 2023 roku 94 mln zł netto, zaś na koniec pierwszego półrocza 2023 roku ponad 113 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 2024 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
BIMS PLUS FHH	Budowa hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z budową przyłączy i instalacji wewnętrznych w miejscowości Poznań
KOMENDA WOJEWÓDZKA POLICJI	Budowa Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu
BIAWAR PRODUKCJA	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku.
INWESTOR	Budowa hali produkcyjnej z wieżą technologiczną w Bydgoszczy.
GRUPA 7R	Budowa budynków magazynowo-produkcyjnych z zapleciami socjalno-biurowymi, budynek portierni, budynek pompowni ze zbiornikiem na wodę do celów pożarowych oraz instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi w miejscowości Swarzędz.
INWESTOR	Budowa zakładu produkcyjno-magazynowego rdzeni silników elektrycznych wraz z zapleczem socjalno-biurowym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną w miejscowości Brzeg
LPP	Rozbudowa Centrum Dystrybucyjnego w Brześciu Kujawskim
MEDPHARMA	Rozbudowa Centrum Rehabilitacyjnego Leczniczego w Nowej Wsi Rzecznej
AS-PL	Budowa budynku o funkcji biurowej i magazynowej w Gdańsku

Wielkość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość około 70 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 30 czerwca 2024 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 7 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 2024 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ok. 91%.

Działalność segmentu w 2Q 2024 roku przebiegała w relatywnie ustabilizowanym otoczeniu rynkowym, szczególnie w zakresie kosztów materiałów. Niestety tendencje spadkowe w ilości ofertowanych i pozyskiwanych projektów do realizacji pogłębiło się w drugim kwartale bieżącego roku. W tym okresie Grupa obserwowała dalsze zagrożenia dla branży budowlanej, gdzie inwestorzy zagraniczni wstrzymują się od podejmowania decyzji biznesowych. To spowolnienie w zakresie inwestycji dostrzegamy na poziomie całej branży budowlanej i wynika ono przede wszystkim ze zmian geopolitycznych jak i makroekonomicznych, ale również socjologicznych charakterystycznych dla rynku polskiego, które składają się na spowolnienie produkcji tj. między innymi: w ograniczonym poziomie finansowania nowych projektów (po stronie inwestorów), ograniczenia popytu na powierzchnie magazynowe, niekorzystne dla inwestorów stopy zwrotu, zacieraniu się różnic między Państwami tzw. „starej Europy” oraz naszego kraju m.in. w kosztach pracy, czy dostępności nieruchomości „pod inwestycje”, etc. Jednocześnie segment generalnego wykonawstwa podejmuje aktywne działania mające na celu podtrzymanie dotychczasowych trendów akwizycyjnych (poprzez rozwój kompetencyjny, otwieranie nowych rynków i segmentów budownictwa kubaturowego) oraz zabezpieczenie wyniku finansowego Spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na poziomie odpowiadającym ambicjom lidera rynku budownictwa kubaturowego. Strategia handlowa spółki w przewidywalnej przyszłości nie ulegnie zmianie, bowiem decyzja o oparciu działalności o szerokie spektrum rodzajowe realizacji szczególnie dobrze sprawdziła się w czasie zahamowania na rynku logistycznym, utrzymując nasze wyniki pierwszego półrocza 2024 w trendzie stabilnych wzrostów. Dlatego podejmujemy działania mające na celu stale uatrakcyjniac i rozszerzać naszą ofertę w tym samym kierunku. W zakresie ofertowym i realizacyjnym podejście lokalne będzie dalej promowane – chcemy rozbudować nasze siły akwizycyjne w centrum polski oraz na zachodzie, będziemy również wzmacniać lokalne zespoły realizacyjne szczególnie w centrum Polski.

Mimo wszystkich zagrożeń dla branży budowlanych, Grupa Kapitałowa w segmencie generalnego wykonawstwa spodziewa się dobrego wyniku za rok 2024.

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 2024 roku Grupa Kapitałowa Dekpol rozpoznała 168 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 2023 roku rozpoznanych zostało 181 lokali.

Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku w segmencie deweloperskim. W pierwszym półroczu 2024 roku kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 236 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 198 lokali.

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

- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III - zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,

- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap III - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 156, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jesień 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 III - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokikach koło Tczewa,
- Granaria - 1 budynek apartamentowy z lokalami mieszkalnymi i usługowymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 126, zlokalizowany w Gdańsku,
- Pino Resort etap I - 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowane na Wyspie Sobieszewskiej,
- Oval Sky - 1 budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali apartamentowych 369, zlokalizowany w Warszawie.

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

- 2 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, składających się z 125 lokali wchodzących w skład inwestycji „Osiedle Pastelowe etap IIb” w Gdańsku (na dzień 30 czerwca 2024 roku 94,4% lokali zostało sprzedanych),
- 7 budynków apartamentowych, składających się łącznie z 53 apartamentów, wchodzących w skład inwestycji „Sol Marina etap III” zlokalizowanej w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej (na dzień 30 czerwca 2024 roku 49,1% lokali zostało sprzedanych).

Na dzień 30 czerwca 2024 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 950 lokali.

Planem Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2024 roku przychodów na poziomie około 400 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 500 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Planowany cel na rok 2024 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 650 lokali. O celach sprzedażowych na 2024 rok w segmencie deweloperskim Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2024 z dnia 17 stycznia 2024 roku, zastrzegając jednocześnie, 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.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Pierwszy kwartał 2024 roku był dla Dekpol Steel Sp. z o.o. i Intek Sp. z o.o. okresem dalszego intensywnego działania mającego na celu poprawę efektywności swojego dotychczasowego profilu produkcyjnego. Spółki skupiały się na działaniach związanych z optymalizacją portfolio klientów, którzy dostrzegli jakość i terminowość produkcji, a innowacje i inicjatywy z obszaru ESG nie pozostają również bez znaczenia dla podejmowanych przez nich decyzji zakupowych. Ponadto optymalizacja obszaru operacyjnego przełożyła się na poprawę wyniku. W dalszym ciągu produkcja łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych skoncentrowana jest w zakładzie produkcyjnym znajdującym się w Pinczynie, natomiast elementów konstrukcji stalowych jak i elementów wykorzystywanych w szeroko rozumianej branży offshore w zakładzie w Lubawie.

Wyżej opisane działania doprowadziły do pozyskania przez zakład w Lubawie kilkunastu nowych klientów z branży offshore, branży transportowej oraz branży przemysłu ciężkiego. W II kwartale 2024 roku w segmencie produkcji osprzętu maszyn budowlanych odbyły się procesy audytu nowych klientów w zakładzie w Lubawie, gdzie Spółka uzyskała pozytywne oceny i opinie, co wymiernie przełoży się na kontrakcję na okres III i IV kwartału 2024 roku. Zapewniona kontrakcja daje bardzo dobrą perspektywę na kolejne miesiące.

Zakład w Pinczynie mierzy się z bardzo trudnym rynkiem dla maszyn budowlanych w Polsce i Europie. Zakład w Pinczynie intensywnie pracuje nad poprawą procesów produkcyjnych i optymalizacją kosztową co będzie istotne dla wyników III i IV kwartału 2024. Jednocześnie zakład w Pinczynie poszukuje nowych rynków zbytu i klientów, które w znaczący sposób uzupełniłyby portfolio produktowe i pozwoliły na pełne wykorzystanie dostępnych mocy produkcyjnych.

Segment produkcji odpowiadał w pierwszym półroczu 2024 za blisko 9% przychodów Grupy. Przychody w omawianym okresie sięgnęły 60,14 mln zł (wobec 76,66 mln zł przed rokiem), a zysk operacyjny wyniósł 6,98 mln zł, co stanowi wzrost o 3,45 mln zł w ujęciu rok do roku. Segmentowo zakładana jest stabilizacja, co pozwoli na kontynuację strategii powrotu do wyników finansowych umożliwiających dalszy rozwój.

Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2024 roku

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

W dniu 8 lutego 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z września 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., na mocy którego wysokość limitu wielocelowej linii kredytowej została podwyższona do kwoty 50 mln zł (poprzednio 40 mln zł), a okres udostępnienia linii kredytowej został przedłużony do stycznia 2025 roku (poprzednio styczeń 2024 roku). Zgodnie z zawartym aneksem w ramach wielocelowej linii kredytowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w walucie PLN lub EUR, linii gwarancji w PLN oraz linii akredytyw w PLN. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach linii wielocelowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: przetargowa, wykonania umowy, usunięcia wad i usterek, płatności, wykonania umowy najmu oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z umowy stanowią m.in. poręczenie Emitenta, hipoteka ustanowiona na nieruchomościach gruntowych Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach. Aneks zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia limitu w ramach umowy.

O zawarciu aneksu do umowy wielocelowej linii kredytowej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2024 z dnia 8 lutego 2024 roku.

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

W dniu 14 lutego 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z lutego 2023 roku o multiliniję z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego wysokość limitu multiliniowej została podwyższona do kwoty 85 mln zł (poprzednio 55 mln zł), a okres jej dostępności został przedłużony do lutego 2025 roku (poprzednio luty 2024 roku). Zgodnie z zawartym aneksem w ramach multiliniowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, w walucie PLN lub EUR. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach multiliniowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: dobrego wykonania umowy, rękojmi, wadialne, zapłaty i zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań wynikających z umowy stanowi poręczenie Dekpol S.A., oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Dekpol na określonych poziomach.

O zawarciu aneksu do umowy o multiliniję Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2024 z dnia 14 lutego 2024 roku.

Zawarcie umowy o wykonanie robót budowlanych dotyczących realizacji inwestycji w województwie opolskim

W dniu 11 marca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o wykonanie robót budowlanych dotyczących realizacji inwestycji obejmującej wykonanie obiektu przemysłowego w województwie opolskim. W ramach umowy Wykonawca wykona prace budowlane oraz projekty wykonawcze obejmujące budowę zakładu produkcyjno-magazynowego wraz z zapleczem socjalnobiurowym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Inwestycja zostanie zrealizowana do końca I półrocza 2025 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień z winy Wykonawcy w realizacji całości lub kluczowych etapów Inwestycji, opóźnień w usuwaniu wad, odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wartości wynagrodzenia. Zamawiający uprawniony jest do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego, przekraczającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, a także z tytułu utraconych zysków będących skutkiem niedotrzymania przez Wykonawcę z jego winy terminów realizacji inwestycji.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 4 marca 2024 roku listu intencyjnego. List intencyjny potwierdzał wolę zawarcia przez strony umowy, przy czym warunkiem zawarcia umowy było uprzednie uzyskanie przez Zamawiającego zgody zarządu jednostki dominującej Zamawiającego.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 8/2024 z dnia 5 marca 2024 roku oraz nr 9/2024 z dnia 11 marca 2024 roku.

Uruchomienie programu emisji obligacji

W dniu 20 marca 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosić będzie 1.000 zł. Obligacje będą emitowane w jednej lub wielu seriach. Ostatnia emisja obligacji w ramach programu może zostać przeprowadzona najpóźniej w terminie do 31 grudnia 2026 r. Obligacje będą emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, przy czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie będzie wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego. Uchwała Zarządu Spółki w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji przewiduje, iż obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone, oprocentowanie obligacji będzie zmienne lub stałe, a świadczenia z obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Obligacje będą wprowadzane do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalist.

Emisje poszczególnych serii obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których zostaną określone szczegółowe parametry danej emisji obligacji. Spółka jest uprawniona do dokonywania wielokrotnych emisji w ramach programu do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji równej 400 mln zł wraz z dokonywaniem ich wykupu bez względu na ich ilość i wielkość pod warunkiem, iż łączna wartość nominalna obligacji niewykupionych oraz dla których zostało złożone zlecenie emisji nie przekroczy 400 mln zł.

W ramach ww. programu emisji obligacji Spółka na przełomie maja i czerwca br. przeprowadziła emisję obligacji serii M, o czym szerzej mowa w dalszej części niniejszego punktu.

O uruchomieniu programu emisji obligacji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2024 z dnia 20 marca 2024 roku.

Zawarcie umowy oraz aneksu do umowy o roboty budowlane dotyczące wykonania budynku magazynowego w województwie kujawsko-pomorskim

W dniu 28 marca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, w woj.

kujawsko-pomorskim. Przedmiot Umowy obejmuje kompleksowe wykonanie inwestycji, w tym wykonanie robót budowlano-montażowych, projektów wykonawczych i wszelkiej niezbędnej dokumentacji oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Wynagrodzenie ryczałtowe netto dla Wykonawcy za wykonanie inwestycji zostało pierwotnie w Umowie określone na równowartość ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zgodnie z Umową Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych. W dniu 25 czerwca 2024 roku strony zawarły aneks do Umowy, na mocy którego Zamawiający zlecił Wykonawcy przeprowadzenie prac zamiennych i dodatkowych przy inwestycji, wskutek czego wartość wynagrodzenia, przy uwzględnieniu wszystkich prac dodatkowych zleczanych stopniowo przez Zamawiającego do dnia zawarcia aneksu, wzrosła o 23% i stanowi obecnie równowartość ok. 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Ostateczna wartość wynagrodzenia może ulec zmianie w przypadku realizacji kolejnych prac dodatkowych. Realizacja inwestycji zostanie zakończona w czwartym kwartale 2024 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wykonaniu Inwestycji lub jej etapów oraz usuwaniu wad lub usterek. W przypadku rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy kara umowna stanowi równowartość 10% wynagrodzenia ryczałtowego. Łączna wysokość kar umownych przysługujących każdej ze stron z wszystkich tytułów nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 22 marca 2024 roku listu intencyjnego. List intencyjny potwierdzał wolę zawarcia przez strony umowy i zawierał podstawowe warunki realizacji inwestycji, które zostały uzgodnione przez strony w toku prowadzonych negocjacji.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 12/2024 z dnia 22 marca 2024 roku oraz nr 13/2024 z dnia 28 marca 2024 roku, a o zawarciu aneksu do umowy raportem bieżącym nr 31/2024 z dnia 25 czerwca 2024 roku.

Zawarcie przyrzeczonej umowy przeniesienia praw do nieruchomości we Wrocławiu

W dniu 12 kwietnia 2024 roku Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Braniborska sp.k (Sprzedający) zawarła z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przyrzeczoną umowę sprzedaży, zgodnie z którą Sprzedający sprzedał a Kupujący kupił nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej wraz z zakończoną inwestycją, co do której strony podpisały protokół odbioru końcowego, stanowiącą wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą za łączną cenę netto stanowiącą równowartość ok. 11% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zgodnie z umową przedwstępną ponad 90% ceny zostało zapłacone przez Kupującego w formie zaliczek przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna na realizację i sprzedaż projektu mieszkaniowego we Wrocławiu została zawarta w 2021 roku. Realizacja powyższego projektu została zakończona.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2021 z dnia 9 marca 2021 roku, natomiast o zawarciu umowy przyrzeczonej Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 15/2024 z dnia 12 kwietnia 2024 roku.

Rozpoczęcie realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego

W dniu 19 kwietnia 2024 roku spółka Dekpol Inwestycje sp. z o.o. WBH s. k., rozpoczęła realizację inwestycji deweloperskiej na nieruchomości położonej przy ul. Prądzyńskiego w Warszawie. Inwestycja obejmuje budowę budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W ramach inwestycji planowana jest budowa 369 lokali apartamentowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11,5 tys. m² oraz 6 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 730 m². Szacowana wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji stanowi równowartość ok. 15% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Oddanie pierwszych lokali jak i realizacja całej inwestycji zostanie zakończona w IV kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., która na podstawie podpisanego w dniu 19 kwietnia 2024 roku protokołu przekazania placu budowy, rozpoczęła realizację Inwestycji.

O nabyciu prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości Emitent informował w raporcie bieżącym nr 16/2018 z dnia 20 marca 2018 roku, natomiast o uzyskaniu pozwolenia na budowę w raporcie bieżącym nr 30/2019 z dnia 9 października 2019 roku, przy czym pozwolenie to następnie ulegało zmianom mającym na celu dostosowanie do

zmieniających się warunków rynkowych i planowanych działań Emitenta. Obecnie posiadane pozwolenie na budowę zezwala na realizację inwestycji o wskazanych powyżej parametrach.

O rozpoczęciu realizacji inwestycji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 16/2024 z dnia 19 kwietnia 2024 roku.

Aneks do umowy linii gwarancyjnej z Zurich Insurance plc

W dniu 22 kwietnia 2024 roku do Dekpol S.A. wpłynął obustronnie podpisany aneks do umowy linii gwarancyjnej zawartej w grudniu 2020 roku przez Dekpol S.A. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z Zurich Insurance plc Niederlassung für Deutschland z siedzibą we Frankfurcie nad Menem. Na mocy aneksu wysokość limitu gwarancyjnego udostępnionego w ramach umowy została podwyższona do kwoty 12,5 mln EUR (dotychczas 8,25 mln EUR). Zgodnie z umową w ramach odnawialnej linii gwarancyjnej mogą być udzielane gwarancje przetargowe, zwrotu zaliczki, należytego wykonania kontraktu, usunięcia wad lub usterek oraz regwarancje i inne zaakceptowane rodzaje gwarancji. Gwarancje wystawiane w ramach umowy są ważne przez okres nie dłuższy niż 72 miesiące od daty ich wystawienia. Zabezpieczenie roszczeń związanych z umową stanowią weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Umowa określa zobowiązania zleceniodawcy m.in. do utrzymywania sytuacji ekonomiczno-finansowej na określonym poziomie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z trzydziestodniowym okresem wypowiedzenia.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2024 z dnia 22 kwietnia 2024 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę V etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Kociewskie”

W dniu 30 kwietnia 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę V etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach V etapu inwestycji planowana jest budowa 3 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji V etapu inwestycji "Osiedle Kociewskie" planowane jest na przełomie 2025 i 2026 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na przełomie 2026 i 2027 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 19/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę VI etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Kociewskie”

W dniu 30 kwietnia 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę VI etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach VI etapu inwestycji planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji VI etapu inwestycji "Osiedle Kociewskie" planowane jest na przełomie 2026 i 2027 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na I półrocze 2028 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 20/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 roku.

Emisja obligacji serii M

W dniu 9 maja 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 150.000 obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 150 mln zł. Uchwała Zarządu Spółki przewidywała możliwość zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 225.000 w drodze odrębnej uchwały. W związku z powyższym w dniu 27 maja 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę, w której postanowił zwiększyć maksymalną liczbę obligacji proponowaną do nabycia do 225.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 225 mln zł.

Następnie w dniu 27 maja 2024 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 225.000 obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 225 mln zł. Obligacje serii M zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w

ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW). Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji w dniu 6 czerwca 2024 roku.

Obligacje zostały wyemitowane w ramach uchwalonego przez Zarząd Spółki w dniu 20 marca 2024 roku programu emisji obligacji, o którym mowa w niniejszym punkcie powyżej. Obligacje zostały wyemitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, przy czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie było wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. po cenie 1.000 zł za jedną obligację. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 34%. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części obligacji na zasadach opisanych w warunkach emisji.

W dniu 3 czerwca 2024 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia obligacji serii M Spółki do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Następnie w dniu 12 czerwca 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wyznaczenia dnia 14 czerwca 2024 r. jako pierwszego dnia notowania 225.000 obligacji serii M Spółki w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DEK0628”.

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w tym na refinansowanie istniejących innych serii obligacji Emitenta. Ponadto środki z emisji w kwocie 50 mln zł mogą zostać wydatkowane wyłącznie na określone w Warunkach Emisji Obligacji cele, w tym finansowanie i/lub refinansowanie określonych projektów i inwestycji z zakresu zrównoważonego rozwoju, finansowanie i/lub refinansowanie nakładów inwestycyjnych na zwiększenie mocy produkcyjnych w zakresie prefabrykatów, rozbudowę segmentu offshore oraz rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze magazynowym posiadających, lub zaprojektowanych aby uzyskać certyfikat BREEAM.

O zamiarze emisji obligacji serii M Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 21/2024 z dnia 9 maja 2024 roku, o zwiększeniu maksymalnej liczby obligacji serii M proponowanych do nabycia i warunkowym przydziale tych obligacji w raporcie bieżącym nr 25/2024 z dnia 27 maja 2024 roku, a o ostatecznym przydziale obligacji w raporcie bieżącym nr 28/2024 z dnia 6 czerwca 2024 roku.

Ustanowienie III Programu Emisji Obligacji Dekpol S.A.

W dniu 17 maja 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia III Programu Emisji Obligacji (PEO III), w ramach którego Spółka może emitować obligacje, w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250 mln zł. Ustanowienie III Programu Emisji Obligacji związane było z upływem terminu obowiązywania II Programu Emisji Obligacji.

W ramach PEO III Spółka może jednocześnie emitować jedną lub więcej serii Obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosić będzie 1.000 zł. Podstawowe warunki emisji Obligacji zawarte będą w prospekcie podstawowym Spółki. Uchwała Zarządu Spółki w sprawie ustanowienia PEO III przewiduje, iż obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone, oprocentowanie obligacji może być zmienne lub stałe, natomiast 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, cena emisyjna, 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 Catalyst.

O ustanowieniu PEO III Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 23/2024 z dnia 17 maja 2024 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane hali magazynowo-produkcyjnej w województwie pomorskim

W dniu 17 maja 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z grupy kapitałowej 7R S.A. (Zamawiający) umowę o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa w formule "zaprojektuj i wybuduj" hali magazynowo-produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Barniewice w województwie pomorskim.

Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Inwestycja jest realizowana w dwóch etapach, przy czym realizacja drugiego etapu była opcjonalna, a Zamawiający uprawniony był do dokonania wywołania do realizacji tego etapu w terminie do końca czerwca 2024 roku. W dniu 24 czerwca 2024 roku Wykonawca otrzymał od Zamawiającego potwierdzenie wywołania do realizacji drugiego etapu inwestycji. Zakończenie realizacji pierwszego etapu inwestycji miało nastąpić do końca III kwartału 2024 roku, jednak obecnie strony prowadzą rozmowy w kwestii wydłużenia terminu realizacji etapu. Termin zakończenia realizacji prac objętych drugim etapem ustalono na I kwartał 2025 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2023 roku, z czego drugi etap inwestycji odpowiada za ok. 56% wartości umowy (przeliczone wg kursu euro z dnia 17 maja 2024 roku). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wartości wynagrodzenia. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego w całości lub w części, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 12% wartości wynagrodzenia za zakres, którego dotyczy odstąpienie. Zamawiający uprawniony jest do żądania na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości poniesionej szkody.

Umowa została zawarta w wyniku uzgodnienia przez strony w dniu 12 marca 2024 roku kluczowych warunków kontraktu i podpisania w tym dniu protokołu przekazania terenu budowy, na podstawie którego Wykonawca przystąpił do realizacji inwestycji.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 10/2024 z dnia 12 marca 2024 roku oraz nr 22/2024 z dnia 17 maja 2024 roku, a o decyzji Zamawiającego o realizacji drugiego etapu raportem bieżącym nr 30/2024 z dnia 24 czerwca 2024 roku.

Zawarcie umowy warunkowej nabycia nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 13 czerwca 2024 roku Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 2 ha położonej w Sopocie, wraz z dokumentacją projektową (Nieruchomość), pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez Gminę Miasta Sopot. W związku z niewykonaniem przez Gminę Miasta Sopotu prawa pierwokupu, strony zawarły w dniu 29 lipca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniosła równowartość ok. 16% kapitałów własnych Dekpol S.A. na 30 czerwca 2024 roku. Nieruchomość została zakupiona celem zwiększenia posiadanej przez Grupę Kapitałową Emitenta banku ziemi i realizacji w przyszłości inwestycji deweloperskiej.

O zawarciu umowy przedwstępnej nabycia Nieruchomości Spółka informowała raportem bieżącym nr 49/2023 z dnia 19 grudnia 2023 roku, a o zawarciu umowy warunkowej raportem bieżącym nr 29/2024 z dnia 13 czerwca 2024 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. i uchwała w sprawie wypłaty dywidendy

W dniu 28 czerwca 2024 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 2023.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło również uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2023 oraz ustalenia dnia dywidendy oraz dnia wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą ZWZ postanowiło przeznaczyć

do podziału między akcjonariuszy kwotę 19.986.492,11 zł, tj. po 2,39 zł na każdą akcję. Na kwotę dywidendy złożyły się zysk netto Spółki za rok obrotowy 2023 w kwocie 12.377.585,63 zł oraz kwota 7.608.906,48 zł przeniesiona z kapitału zapasowego utworzonego z zysków lat ubiegłych. ZWZ ustaliło dzień dywidendy na dzień 1 sierpnia 2024 roku, a dzień wypłaty dywidendy na dzień 31 października 2024 roku. Dywidendą objęte zostały wszystkie 8.362.549 akcji Spółki.

O uchwale w sprawie wypłaty dywidendy Spółka informowała raportem bieżącym nr 32/2024 z dnia 28 czerwca 2024 roku, natomiast treść wszystkich uchwał podjętych przez ZWZ Spółka opublikowała raportem bieżącym nr 35/2024 z dnia 28 czerwca 2024 roku.

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

W I półroczu 2024 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 33 niniejszego sprawozdania.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowych w Katowicach

W dniu 2 lipca 2024 roku Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem niepowiązanym z Grupą Kapitałową Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 0,79 ha położonych w Katowicach, wraz z przeniesieniem na Kupującego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz praw do dokumentacji projektowych stanowiących podstawy decyzji. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości, pod warunkiem m.in. nieskorzystania przez Gminę Miasta Katowice z przysługującego prawa odkupu części nieruchomości (warunek zastrzeżony na korzyść Kupującego). Dodatkowo w stosunku do części nieruchomości objętych umową przedwstępną zastosowanie ma warunek zawieszający dotyczący niewykonania przez Gminę Miasta Katowice przysługującego prawa pierwokupu. Umowa przedwstępna przewiduje możliwość odstąpienia od umowy w całości lub części w przypadkach w niej określonych, w szczególności niespełnienia się warunków transakcji.

W przypadku spełnienia się warunków, o których mowa powyżej przeniesienie własności nieruchomości wskutek zawarcia stosownych umów ma nastąpić w II kwartale 2025 roku. Cena netto zakupu nieruchomości wyniesie równowartość ok.6% kapitałów własnych Dekpol S.A. na dzień 30 czerwca 2024 roku. Nabywane nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę mieszkaniowo-usługową o szacowanej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. m². Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest w drugim półroczu 2025 roku.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała raportem bieżącym nr 36/2024 z dnia 2 lipca 2024 roku.

Zawarcie przedwstępnych umów nabycia nieruchomości gruntowych w woj. śląskim

W dniu 4 lipca 2024 roku Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z osobami fizycznymi niepowiązanymi z Grupą Kapitałową Dekpol (łącznie jako Sprzedający) warunkowe przedwstępne umowy nabycia dotyczące nabycia przez Kupującego docelowo praw własności oraz udziałów w prawie własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 7,76 ha, położonych w Gminie Milówka, w woj. śląskim (łącznie przedmiotowe nieruchomości oraz udziały w prawie własności nieruchomości jako Nieruchomości), wraz z przeniesieniem na Kupującego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokumentacji projektowej stanowiącej podstawę decyzji, na zasadach i pod warunkami określonymi w umowach przedwstępnych.

Umowy przedwstępne przewidują, że Kupujący może nabyć wszystkie bądź część z objętych umowami przedwstępnymi Nieruchomości, a nabywanie poszczególnych Nieruchomości nastąpić ma w dwóch etapach. Łączna cena netto zakupu wszystkich Nieruchomości wyniesie nie więcej niż równowartość ok.8 % kapitałów własnych Emitenta na dzień 30 czerwca 2024 roku. Umowy Przedwstępne przewidują możliwość odstąpienia przez strony od zawartych umów w całości lub części w przypadkach w nich określonych, w szczególności w przypadku niespełnienia się któregośkolwiek z warunków zawieszających.

Nabywane Nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę usługowo-apartamentową o szacowanej powierzchni użytkowej ok. 20 tys. m². Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest na I półrocze 2025 roku. Inwestycja będzie realizowana w kilku etapach.

O zawarciu umów przedwstępnych Spółka informowała raportem bieżącym nr 38/2024 z dnia 4 lipca 2024 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę VII etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Kociewskie"

W dniu 10 lipca 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę VII etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach VII etapu inwestycji planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji VII etapu inwestycji "Osiedle Kociewskie" planowane jest na drugi kwartał 2027 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na trzeci kwartał 2028 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 40/2024 z dnia 10 lipca 2024 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy ramowej dla linii wieloproduktowej z mBank S.A.

W dniu 22 lipca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę ramową dla linii wieloproduktowej obejmującej finansowanie obrotowe do kwoty 60 mln zł. W ramach umowy zostało udzielone finansowanie w postaci kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 10 mln zł oraz kredytu obrotowego na finansowanie kontraktów handlowych do kwoty 50 mln zł, do wykorzystania w walutach PLN i EUR, w okresie do czerwca 2026 roku. Oprocentowanie kredytów udzielanych w ramach linii wieloproduktowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce odpowiednio WIBOR/ESTR ON lub WIBOR/EURIBOR 1M powiększonych o marżę banku. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z Umowy stanowią m.in. hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej w Gdańsku, poręczenie Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa zawiera standardowe zobowiązania w okresie obowiązywania Umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

Ponadto w dniu 22 lipca 2024 roku pomiędzy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. i mBank S.A. została zawarta również umowa linii gwarancyjnej, w ramach której udzielane mogą być gwarancje w walucie PLN i EUR do łącznej kwoty 35 mln zł, z okresem wykorzystania linii do 30 czerwca 2026 r.

Zawarcie umów, o których mowa powyżej, wynika z zakończenia okresu udostępnienia dotychczasowego finansowania w łącznej wysokości 95 mln zł, w tym finansowania w ramach umowy ramowej, o której mowa w raporcie bieżącym nr 39/2023 z dnia 7 sierpnia 2023 roku.

O zawarciu umowy ramowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 42/2024 z dnia 22 lipca 2024 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa inwestycji w woj. pomorskim

W dniu 25 lipca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z Grupy Panattoni (Zamawiający) umowę generalnego wykonawstwa obiektu produkcyjno-magazynowego z pomieszczeniami biurowo-socjalnymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Tuchom, woj. pomorskie. Inwestycja obejmuje prace przygotowawcze, sporządzenie projektów wykonawczych i dokumentacji powykonawczej, przeprowadzenie robót budowlanych dotyczących obiektu i towarzyszącej inwestycji drogowej zgodnie ze specyfikacją techniczną oraz uzyskanie pozwolenia na

użytkowanie. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości około 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2023 (przeliczone wg kursu euro z dnia 25 lipca 2024 roku). Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został uzgodniony na III 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. Łączny limit kar umownych niezależnie od przyczyny naliczenia ograniczony jest do 10% wartości wynagrodzenia netto. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 8 stycznia 2024 roku listu intencyjnego potwierdzającego zainteresowanie stron zawarciem umowy o generalne wykonawstwo na uzgodnionych podstawowych warunkach realizacji inwestycji. Warunkiem zawarcia umowy było nabycie przez Zamawiającego lub podmiot przez niego wskazany gruntu pod budowę inwestycji oraz uzyskanie pozwolenia na budowę.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 2/2024 z dnia 8 stycznia 2024 roku oraz nr 43/2024 z dnia 25 lipca 2024 roku.

Zawarcie umowy na wykonanie hali magazynowo-produkcyjnej w Lublinie

W dniu 14 sierpnia 2024 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała ze spółką z grupy kapitałowej 7R S.A. (Zamawiający) umowę na wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa w formule "zaprojektuj i wybuduj" hali produkcyjno-magazynowej z zapleciami socjalno-biurowymi i towarzyszącą infrastrukturą drogową oraz techniczną w Lublinie.

Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić do końca I półrocza 2025 r. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie Inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2023 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia umowy). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wartości wynagrodzenia. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego w całości lub w części, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 12% wartości wynagrodzenia za zakres, którego dotyczy odstąpienie. Zamawiający uprawniony jest do żądania na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości poniesionej szkody.

Umowa została zawarta w wyniku uzgodnienia przez strony w dniu 9 sierpnia 2024 roku kluczowych warunków kontraktu i podpisania w tym dniu protokołu przekazania terenu budowy, na podstawie którego Wykonawca przystąpił do realizacji inwestycji.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 45/2024 z dnia 9 sierpnia 2024 roku oraz nr 46/2024 z dnia 14 sierpnia 2024 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 I półroczu 2024 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 2024 roku” oraz „Zdarzenia po dniu bilansowym” niniejszego sprawozdania.

Wpływ na osiągnięte wyniki będą miały ponadto czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB (Produkt Krajowy Brutto), polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, 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.

Mimo, że sytuacja gospodarcza uległa pewnej stabilizacji, należy mieć na względzie, że wojna za wschodnią granicą znacząco wpłynęła na polską gospodarkę. Gospodarka istotnie wyhamowała. W obszarze siły roboczej nastąpił znaczny odpływ pracowników z Ukrainy, którzy powrócili do ojczystego kraju. Wśród podmiotów gospodarczych wzrosła niepewność w podejmowaniu decyzji. Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka.

W związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny na działalność Spółki, zależnej w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej. Mimo to, Zarząd na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Spółka na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowywanych kalkulacjach.

Wpływ związany ze wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym, które obecnie są utrzymywane przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) na poziomie 5,75% (stan na 28 czerwca 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania).

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

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

7. Czynniki ryzyka i zagrożenia

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

Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością 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,
- rosące 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. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. uzyskał odpowiednią certyfikację umożliwiającą samodzielne realizowanie projektów budowlanych na terytorium Republiki Litewskiej. Ponadto, spółki z Grupy Emitenta posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław, Katowice). Grupa Emitenta koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, 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 pasa-żerów 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 jej potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywca 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 jej 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 na-bycia. 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. 647(1) 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 Dekpol 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 Dekpol 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 Dekpol 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 Dekpol 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 Dekpol realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie generalnego wykonawstwa. Grupa koncentruje się na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce. W celu minimalizacji ryzyka związanego z konkurencją, Grupa Dekpol realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Grupa ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując prowadzoną działalność (realizacja inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność deweloperska, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

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 do-stępu 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 33 niniejszego sprawozdania, natomiast poniżej w ujęciu segmentowym.

Segment Generalnego Wykonawstwa

Konflikt zbrojny w Ukrainie jest potencjalnym ryzykiem dla budownictwa w 2024 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 wyższe ceny surowców, materiałów budowlanych, paliw oraz mediów, powodują konieczność zachowania dużej ostrożności w składanych ofertach, ponadto w ramach ofert składane są również oczekiwania dotyczące zaliczek, aby zabezpieczyć ceny materiałów na wczesnym etapie realizacji projektów, wprowadzane są również specjalne procedury dot. ofertowania, itp.

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 Depol 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 (silowniki, systemy zębowe) oraz wzrostem kosztów transportu dotykać 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. Depol 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 Depol 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.

Po spowolnieniu gospodarki w 2023 roku, pierwsze półrocze 2024 roku pod kątem wzrostu PKB było zdecydowanie lepsze. Po jednoprocentowym wzroście w IV kwartale 2023 roku, wskaźnik PKB w I kwartale 2024 roku wyniósł około 2,2 p.p., a na koniec I półrocza 2024 roku szacuje się, że wyniósł on około 2,5 p.p. Jest to spowodowane przede wszystkim odbiciem się konsumpcji oraz poprawą aktywności w przemyśle. W II połowie 2024 roku spodziewane jest ustabilizowanie tempa wzrostu PKB, a jego poziom ma opierać się niemal wyłącznie na konsumpcji gospodarstw domowych, ponieważ nadal widoczne jest spowolnienie w budownictwie oraz niskie wyniki inwestycji, a także słaby wzrost eksportu wynikający z koniunktury gospodarczej państw strefy euro.

Stopy procentowe w Polsce nadal utrzymywane są na wysokim poziomie, co jest skutkiem utrzymującej się na relatywnie wysokim poziomie inflacji. Obecnie stopa referencyjna jest na poziomie 5,75%, który został wprowadzony przez Radę Polityki Pieniężnej w październiku 2023 roku. Można się spodziewać, że wysokie stopy procentowe będą utrzymywane do czasu powrotu inflacji do celu inflacyjnego NBP (1,5%-3,5%), co zgodnie z projekcjami ma nastąpić za około 1,5-2 lata.

Inflacja w czerwcu 2024 roku wyniosła 2,6% r/r, a w ujęciu miesięcznym wyniosła 0,1%. Czerwiec był kolejnym miesiącem, gdzie tempo wzrostu inflacji wzrosło, co było spowodowane wzrostem cen między innymi rekreacji oraz kultury i zdrowia. Analitycy przewidują, że w ciągu roku 2024 odnotowane zostaną kolejne wzrosty cen spowodowane między innymi częściowym odmrożeniem cen energii.

Zgodnie z dostępnymi danymi makroekonomicznymi, stopa bezrobocia w Polsce pozostaje na niskim poziomie na tle państw Unii Europejskiej.

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

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

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

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

Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Grupy Depol. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Depol 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 Depol 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 Depol, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartotelu

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmioty z Grupy Emitenta oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i apartotelu. 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. 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 skutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

Ryzyka związane z sytuacją finansową

Ryzyko stopy procentowej

Grupa Dekpol 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. Stopa procentowa jest obecnie utrzymywana na wysokim poziomie 5,75%, ustalonym przez Radę Polityki Pieniężnej w październiku 2023 roku. Można się spodziewać, że wysokie stopy procentowe będą utrzymywane przez RPP do momentu powrotu inflacji do celu inflacyjnego NBP (1,5%-3,5%) i ustabilizowania się na wskazanym poziomie, co zgodnie z projekcjami ma nastąpić za około 1,5-2 lata.

Ryzyko walutowe

Grupa Dekpol prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski, jednak część umów segmentu generalnego wykonawstwa 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.

Pierwsza połowa 2024 roku doprowadziła do umocnienia oraz stabilizacji się złotówki, pomimo że trwająca w dalszym ciągu za wschodnią granicą wojna, wywołuje niepewność po stronie inwestorów. Na koniec czerwca 2024 roku kurs EUR wyniósł 4,313.

Ryzyko inflacyjne

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

Inflacja w czerwcu 2024 roku wyniosła 2,6% r/r, a w ujęciu miesięcznym wyniosła 0,1%. Czerwiec był kolejnym miesiącem, gdzie tempo wzrostu inflacji wzrosło, co było spowodowane wzrostem cen między innymi rekreacji oraz kultury i zdrowia. Analitycy przewidują, że w ciągu roku 2024 odnotowane zostaną kolejne wzrosty spowodowane między innymi częściowym odmrożeniem cen energii.

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

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

Grupa Dekpol finansuje swoją działalność również z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się spółek z Grupy Dekpol ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju.

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 Dekpol spółki finansują swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 30 czerwca 2024 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 35% (591 398 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 65 % (1 074 704 tys. zł). Na dzień 31 grudnia 2023 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 37% (577 863 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 63 % (964 934 tys. zł).

Grupa 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 i Grupy, co będzie się wiązać z koniecznością skupienia się na finansowaniu dłużnym, kredytowym, lub w przypadku zewnętrznych czynników powodujących brak takiej możliwości, zmniejszeniem skali prowadzonej działalności operacyjnej. Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Grupy Kapitałowej Dekpol 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. 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 diligence 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 2024 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, gdzie łączna wartość istniejących poręczeń byłaby znacząca.

W I półroczu 2024 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały gwarancji dla podmiotów niepowiązanych z Grupą Kapitałową Depol.

Spółki z Grupy Kapitałowej Depol udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące m.in. wykonanych prac budowlanych. Gwarancje udzielone w I półroczu 2024 roku, gdzie łączna wartość istniejących gwarancji na rzecz jednego podmiotu lub jednostki zależnej od tego podmiotu jest znacząca, zostały wskazane poniżej.

Beneficjent	Zleceniodawca	Wystawca gwarancji	Produkt	Kwota gwarancji (w tys. zł)	Waluta	Okres ważności gwarancji
LPP Logistics Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Powszechny Zakład Ubezpieczeniowy S.A	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	18 180	PLN	2024-12-30
POSCO Mobility Solution Poland sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Santander Bank S.A.	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	11 780	PLN	2025-06-30

9. Transakcje z podmiotami powiązanyymi

W I półroczu 2024 roku Spółka ani jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie I półrocza 2024 roku nie toczyły się inne istotne niż wskazane poniżej postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wiarytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

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

W czerwcu 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 grudniu 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 składowanych 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 sierpniu 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.

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. 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.

Wynik kontroli nie stanowi wiążącego dla Spółki i Organu rozstrzygnięcia sprawy podatkowej. Przed uzyskaniem wiążących rozstrzygnięć zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy. Spółka będzie na bieżąco informowała o postępach w sprawie w kolejnych raportach. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania organ przedłużył termin postępowania do dnia 16 października 2024 roku.

Postępowanie UOKiK

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

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

- przedsiębiorcy sami zgłosili do Prezesa UOKiK (czynny żal);
- rynki, na których miała miejsce koncentracja są rynkami bardzo konkurencyjnymi, a przedsiębiorcy mają na nich same udziały;
- koncentracja nie stanowi żadnego zagrożenia dla stanu koncentracji;
- dotychczasowe orzecznictwo organu potwierdza, że w podobnych przypadkach nakładane kary były na niskim poziomie.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania sprawa została rozstrzygnięta. W sierpniu 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółki biorące udział w postępowaniu otrzymały decyzję Prezesa UOKiK. Na mocy decyzji nałożono karę, jednak kwota nie stanowi istotnej wartości z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Dekpol i nie wpływa na sytuację finansową Grupy.

Postępowanie przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Spółka Dekpol S.A. wytoczyła 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. Po przesłuchaniu świadków aktualnie ustanowiony w sprawie biegły sądowy, sporządza opinię. Strony ustosunkowały się do treści opinii i zawnioskowały o wydanie opinii uzupełniającej. Biegły sporządził pisemną opinię uzupełniającą, do której strony postępowania ustosunkowały się pisemnie. Dodatkowo Spółka złożyła wniosek o wyłączenie biegłego. Jednocześnie Soletanche Polska Sp. z o.o. wszczęło postępowanie sądowe przeciwko Dekpol S.A., w którym dochodzi zapłaty 0,32 mln zł. Na wskazaną kwotę zawiązano rezerwę, która zaprezentowana została w nocy 11 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol.

Sprawa z powództwa Przemysław Szwonki przeciwko Dekpol S.A

Sprawa z powództwa Przemysław Szwonki zawisła przed sądem okręgowym w Gdańsku. Przemysław Szwonka dochodzi w postępowaniu zapłaty 0,32 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie za okres od dnia 30 czerwca 2016 roku z tytułu robót wykonanych na inwestycji CH Morena w Gdańsku. Dekpol SA złożył odpowiedź na pozew z dnia 3 marca 2017 roku., a wyrokiem z dnia 31 października 2022 roku Sąd Okręgowy zasądził za rzecz Przemysław Szwonki

kwotę 0,22 mln zł wraz z odsetkami. Od wyroku z 31 października 2022 roku Spółka wniosła apelację do Sądu Apelacyjnego w Gdańsku. Postępowanie apelacyjne jest w toku. Łączna wartość sprawy o wartości 0,32 mln zł ujawniona została w notcie 11 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol.

Jednocześnie Spółka wskazuje, że w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym opisano inne postępowania, ujęte w notcie 28 „Aktywa i Zobowiązania warunkowe”.

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.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Pastelowe”

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

Umowa zlecenia w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A.

W lutym 2024 roku Dekpol S.A. zawarła umowę z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych. Zgodnie z zawartą umową udostępniony limit wynosi 40 mln zł. W ramach udostępnionego limitu Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Umowa jest ważna do lutego 2025 roku.

Ustanowienie Fundacji Dekpol

W marcu 2024 roku Dekpol S.A. ustanowiła Fundację Dekpol z siedzibą w Pinczynie. Misją Fundacji Dekpol jest skupienie swojej działalności w zakresie niesienia pomocy potrzebującym, w tym w szczególności pomocy finansowej na rzecz pracowników i ich rodzin. Działalność Fundacji Dekpol opiera się na świadczeniu wsparcia i pomocy na terytorium RP, zwłaszcza na obszarach, w których Grupa Kapitałowa Dekpol skupia swoją działalność biznesową, tym samym wspierając lokalną społeczność.

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii 2022BC na wniosek emitenta

W kwietniu 2024 roku Dekpol S.A. skorzystała z prawa wcześniejszego wykupu na wniosek emitenta i dokonała całościowego wykupu obligacji serii 2022BC przed terminem wymagalności. Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii 2022BC, tj. 3 800 sztuk o wartości nominalnej 1 000,00 EUR za każdą obligację. Pierwotny termin wykupu obligacji to marzec 2027 roku.

Umowa w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Tokio Marine Europe S.A.

W kwietniu 2024 roku Dekpol S.A. zawarła umowę z Tokio Marine Europe S.A. w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych. Zgodnie z zawartą umową udostępniony limit wynosi 45 mln zł. W ramach udostępnionego limitu Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki oraz inne typy gwarancji zaakceptowane przez gwaranta. Limit ma charakter odnawialny, a czas trwania umowy jest nieokreślony.

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

W kwietniu 2024 roku spółka Intek zawarła kolejny aneks do umowy z 2022 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do kwietnia 2025 roku (poprzednio kwiecień 2024 roku). Na podstawie umowy Intek Sp. z o.o. uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 7 mln zł oraz do udzielania gwarancji bankowych.

Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z konsorcjum banków

W kwietniu 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k. zawarła z konsorcjum banków (Bank Spółdzielczy w Sztumie, Bank Spółdzielczy w Malborku, Bank Rumia Spółdzielczy i Bank Spółdzielczy w Białogardzie), umowę o kredyt obrotowy, na finansowanie i częściowe refinansowanie pokrycia kosztów związanych z realizacją budowy nieruchomości na sprzedaż - realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Kocięskie - etap III” w Rokitkach. Kredyt został udzielony w wysokości ok. 25,9 mln zł. Termin spłaty kredytu został ustalony na czerwiec 2025 roku.

Umowa o linię wielocelową spółki zależnej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego

W kwietniu 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o linię wielocelową w wysokości 30 mln zł. W ramach linii spółka może wystawiać gwarancje bankowe do kwoty 25 mln zł oraz korzystać z kredytu obrotowego do wysokości 5 mln zł. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii 2022AC na wniosek emitenta

W czerwcu 2024 roku Dekpol S.A. skorzystała z prawa wcześniejszego wykupu na wniosek emitenta i dokonała całościowego wykupu obligacji serii 2022AC przed terminem wymagalności. Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii 2022AC, tj. 2 400 sztuk o wartości nominalnej 1 000,00 EUR za każdą obligację. Pierwotny termin wykupu obligacji to marzec 2027 roku.

Wykup obligacji serii J Dekpol S.A.

W czerwcu 2024 roku Dekpol S.A. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 9 482 sztuki obligacji serii J o wartości nominalnej 1 000 PLN za sztukę. Spółka tym samym dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

Wykup obligacji serii B przez spółkę zależną

W sierpniu 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 10 000 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1 000 PLN za sztukę. Tym samym Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

Wykup obligacji serii K/L Dekpol S.A.

W sierpniu 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 33 279 sztuki obligacji serii K/L o wartości nominalnej 1 000 PLN za sztukę. Spółka tym samym dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

12. Wskaźniki finansowe

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) wynosi na dzień 30 czerwca 2024 roku: 0,54.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 czerwca 2024 roku: 0,13.

Wskaźnik aktywów niezabezpieczonych do zadłużenia niezabezpieczonego* – oznaczający stosunek skonsolidowanych aktywów ogółem pomniejszonych o zabezpieczone zadłużenie finansowe pomnożone przez wskaźnik 1,3 do niezabezpieczonego zadłużenia Finansowego wynosi na dzień 30 czerwca 2024 roku: 4,1.**

*Wskaźnik opisany zgodnie z wymogami obligacji serii M wyemitowanej w czerwcu 2024 roku. Zgodnie z warunkami emisji wskaźnik musi być większy bądź równy 2.

**Zabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.06.2024 roku wynosi: 141 937 tys. zł; Niezabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.06.2024 roku wynosi: 361 366 tys. zł.

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
dekpol@dekpol.pl
www.dekpol.pl

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

