

**Informacja o
realizowanej strategii
podatkowej
Develia Wrocław S.A.
za rok podatkowy 2022**

Spis treści

I.	Użyte skróty	2
II.	Wstęp.....	3
III.	Informacje ogólne.....	3
1.	Informacje o Spółce	3
2.	Cele podatkowej strategii Spółki	4
IV.	Informacje o stosowanych przez podatnika procesach oraz procedurach dotyczących zarządzania wykonywaniem obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego oraz stosowanych przez podatnika dobrowolnych formach współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej	5
1.	Informacje o stosowanych przez podatnika procesach oraz procedurach dotyczących zarządzania wykonywaniem obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego i zapewniających ich prawidłowe wykonanie.....	5
a)	Organizacja procesu realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego	5
b)	Stosowane procedury	5
2.	Informacje o stosowanych przez podatnika dobrowolnych formach współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej.....	6
V.	Informacje odnośnie realizacji przez podatnika obowiązków podatkowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wraz z informacją o liczbie przekazanych Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o schematach podatkowych, z podziałem na podatki, których dotyczą.....	6
VI.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi lub podejmowanych przez podatnika działaniach restrukturyzacyjnych.....	7
1.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4, których wartość przekracza 5% sumy bilansowej aktywów w rozumieniu przepisów o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego spółki, w tym niebędącymi polskimi rezydentami podatkowymi	7
2.	Informacje o planowanych lub podejmowanych przez podatnika działaniach restrukturyzacyjnych mogących mieć wpływ na wysokość zobowiązań podatkowych podatnika lub podmiotów powiązanych w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4	7
VII.	Informacje o złożonych wnioskach	7
1.	Wnioski o wydanie ogólnej interpretacji podatkowej, o której mowa w art. 14a § 1 Ordynacji podatkowej.....	7
2.	Wnioski o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego, o której mowa w art. 14b Ordynacji podatkowa	8
3.	Wnioski o wydanie wiążącej informacji stawkowej, o której mowa w art. 42a ustawy o podatku od towarów i usług.....	8
4.	Wnioski o wydanie wiążącej informacji akcyzowej, o której mowa w art. 7d ust. 1 ustawy o podatku akcyzowym.....	8
VIII.	Informacje, dotyczące dokonywania rozliczeń podatkowych podatnika w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową.....	8

I. Użyte skróty

Spółka	Develia Wrocław S.A.
Spółka centralna	Develia S.A.
Grupa	podmioty należące do grupy Develia
Umowa	Umowa o świadczenie usług (w tym usług obsługi księgowo-podatkowej) zawarta pomiędzy Spółką a Spółką centralną z dnia 29 stycznia 2014 r. wraz z aneksami nr 1-4
CIT	podatek dochodowy od osób prawnych;
PIT	podatek dochodowy od osób fizycznych;
PCC	podatek od czynności cywilnoprawnych;
VAT	podatek od towarów i usług;
Podatek u źródła	zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych oraz zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych;
KKS	Kodeks karny skarbowy;
Zarząd	osoby pełniące w Spółce funkcję Członków Zarządu;
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych ¹

¹ Dz.U. 2022 poz. 1467

II. Wstęp

Niniejsza informacja ma na celu realizację przez Spółkę obowiązków wynikających z art. 27c ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2587 z późn. zm.).

Niniejsza informacja dotyczy strategii podatkowej realizowanej przez Spółkę w roku podatkowym 2022.

Niniejsza Informacja nie odnosi się do informacji, do których dostęp jest zastrzeżony z uwagi na obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa, w szczególności informacji objętych przepisami o ochronie informacji niejawnych, informacji, których Spółka nie może ujawniać z uwagi na nałożone na nią obowiązki wynikające z przepisów prawa, zobowiązania kontraktowe lub wynikające z podjętych przez Spółkę decyzji biznesowych. Dodatkowo, niniejsza Informacja nie obejmuje informacji poufnych, które ze względu na realizowane przez Spółkę plany i przedsięwzięcia biznesowe podlegają ochronie, jako dane objęte tajemnicą handlową, przemysłową, zawodową lub tajemnicą procesu produkcyjnego.

III. Informacje ogólne

1. Informacje o Spółce

Spółka jest podmiotem wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000424793**, z siedzibą pod adresem ul. Powstańców Śląskich nr. 2-4, 53-333 Wrocław, **NIP: 8992736492**, **REGON: 021905450**.

W dniu 28 listopada 2013 roku zmianie uległa firma Spółki z RB Finance Expert S.A. na Sky Tower S.A.

W dniu 1 sierpnia 2022 roku zmianie uległa firma Spółki ze Sky Tower S.A. na Develia Wrocław S.A.

Podstawowa działalność Spółki w 2022 r. obejmowała wynajem i zarządzanie nieruchomościami oraz realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Develia Wrocław S.A. jest spółką, która do dnia 15 marca 2022 r. zarządzała obiektem biurowo-handlowo-usługowo-mieszkalnym „Sky Tower” we Wrocławiu. Głównym źródłem dochodów tej spółki do dnia 15 marca 2022 r. były przychody uzyskiwane z najmu powierzchni komercyjnej i biurowej obiektu. Wielkość obiektu to ok. 22.000 m.kw. powierzchni biurowej najmu i ok. 24.000 m.kw. powierzchni handlowo – usługowej oraz dwupoziomowy parking z 1.500 miejsc postojowych.

Obiekt „Sky Tower” został posadowiony na nieruchomości o powierzchni 2,3798 ha położonej w jednej z najbardziej prestiżowych lokalizacji aglomeracji miejskiej, stanowiącej ścisłe centrum Wrocławia, tzw. Centrum Południowe, w kwadracie ulic: Powstańców Śląskich, Wielkiej, Gwiazdzistej oraz Szczęśliwej, w odległości około 2,5 km od Rynku, w bliskim sąsiedztwie osiedla domów wielorodzinnych oraz dużych terenów zielonych.

„Sky Tower” stanowił kompleks apartamentowo-biurowo-handlowo-usługowy składający się z 3 wyodrębnionych części tzw. Podium B01, Wieży B02 oraz Żagla B03. W majątku Spółki znajduje się tylko część handlowa (Budynek B1) i biurowa obiektu (niższa część budynków B02 i B03). Część handlowo usługowa została oddana do użytku do roku 2012, a część biurowa w roku 2013.

W dniu 15 marca 2022 r. Spółka zawarła z podmiotem niepowiązanym przyrzeczoną umowę sprzedaży 79,55% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym o nazwie Sky Tower położonym we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 95, o łącznej powierzchni ok. 23.798 m². Pozostała część udziału w prawie własności Sky Tower, tj. 20,45% pozostała w posiadaniu właścicieli wydzielonych lokali w budynku Sky Tower.

Jedynym udziałowcem Spółki jest Spółka centralna, posiadająca 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Spółka należy do Grupy Develia.

2. Cele podatkowej strategii Spółki

Spółka realizowała strategię podatkową mającą na celu doprowadzenie do należytego wypełniania obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego. Realizowanie obowiązków publicznoprawnych oraz konieczność uiszczania należności z tego tytułu na rzecz Skarbu Państwa traktowana jest przez władze Spółki jako obowiązek Spółki wynikający z prowadzenia działalności na terytorium Rzeczypospolitej Polski. Należy wskazać, iż funkcje finansowo-księgowe oraz wywiązywanie się z obowiązków podatkowych Spółki zostały powierzone Spółce centralnej zgodnie z Umową.

Spółka jako rzetelny podatnik aktywnie współpracuje z organami Krajowej Administracji Skarbowej, dochowując starań celem zbudowania pozytywnej relacji opartej na wzajemnym zaufaniu i komunikacji.

Zarząd Spółki zapewnia skuteczną i adekwatną kontrolę organizacji z perspektywy wypełniania obowiązków nakładanych na Spółkę przez przepisy prawa podatkowego, w szczególności:

- dochowuje należytej staranności celem zapewnienia prawidłowości rozliczeń podatkowych Spółki;
- wykazuje proaktywną postawę w zakresie wskazywania wartości i budowania kultury organizacji – w tym w zakresie transparentności rozliczeń podatkowych;
- kładzie nacisk na weryfikację swoich kontrahentów i partnerów biznesowych;
- podejmuje decyzje w celu ograniczania ryzyka podatkowego poprzez minimalizację zagrożeń ze strony otoczenia zewnętrznego oraz wewnętrznego.

Strategia podatkowa Spółki podlega regularnym przeglądom i jest dostosowywana do zmian zachodzących w otoczeniu i wewnątrz organizacji oraz do zidentyfikowanych nowych ryzyk wynikających ze świadczenia usług najmu oraz prowadzenia działalności deweloperskiej.

IV. Informacje o stosowanych przez podatnika procesach oraz procedurach dotyczących zarządzania wykonywaniem obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego oraz stosowanych przez podatnika dobrowolnych formach współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej

1. Informacje o stosowanych przez podatnika procesach oraz procedurach dotyczących zarządzania wykonywaniem obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego i zapewniających ich prawidłowe wykonanie

a) Organizacja procesu realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego

Spółka na podstawie Umowy podejmuje wszelkie niezbędne środki w celu prawidłowego określenia oraz terminowej zapłaty należności publicznoprawnych. Organizacja procesu realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego ma w Spółce następujący przebieg:

- 1) Ogólny nadzór nad realizacją obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego należy do obowiązków Zarządu Spółki;
- 2) Zapewnienie realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego należy do Departamentu Rachunkowości Spółki centralnej, który koordynuje działania celem prawidłowego rozliczania należności podatkowych oraz wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości związanych z kwalifikacją prawnopodatkową poszczególnych zdarzeń gospodarczych;
- 3) Obowiązki Spółki w zakresie rozliczania CIT wykonywane są przez Departament Rachunkowości Spółki centralnej;
- 4) Czynności w zakresie identyfikacji obowiązku obliczenia, pobrania i odprowadzenia Podatku u źródła oraz jego rozliczenia wykonywane są przez Departament Rachunkowości Spółki centralnej;
- 5) Obowiązki Spółki w zakresie rozliczania VAT wykonywane są przez Departament Rachunkowości Spółki centralnej;
- 6) Obowiązki Spółki w zakresie rozliczania podatku od nieruchomości wykonywane są przez Departament Rachunkowości Spółki centralnej;
- 7) W tematach generujących podwyższone ryzyko dotyczących m.in. nowelizacji przepisów prawa, schematów podatkowych czy też wątpliwości dotyczących rozliczenia poszczególnych operacji gospodarczych, pracownicy Departamentu Rachunkowości Spółki centralnej konsultują się z zewnętrznymi doradcami w celu uzyskania porad/opinii podatkowych, a w razie dalszych wątpliwości dotyczących danego zagadnienia Spółka występuje z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej;
- 8) Dokumenty związane z kalkulacjami podatkowymi oraz kopie złożonych deklaracji, rozliczeń, ewidencji itp. są archiwizowane w uporządkowany sposób w formie papierowej (najpierw w wewnętrznym, a następnie zewnętrznym archiwum) oraz w formie elektronicznej w systemie obiegu dokumentów EDOC.

b) Stosowane procedury

Grupa wdrożyła działania i procedury (zarówno w formie pisemnej jak i w formie praktycznych procesów postępowania) celem zapewnienia prawidłowego wywiązywania się z obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego, w szczególności w zakresie prawidłowego określenia oraz terminowej zapłaty należności publicznoprawnych oraz kontroli mającej na celu identyfikację, ocenę, monitorowanie oraz wewnętrzne raportowanie problemów i ryzyka podatkowych:

- Procedurę przeciwdziałania niewywiązywaniu się z obowiązku przekazywania informacji o schematach podatkowych (MDR);
- Procedurę okresowej oceny transakcji z podmiotami powiązаныmi z Grupy;
- Procedurę zarządzania ryzykiem podatkowym w Grupie;
- Procedurę rozliczania podatku VAT w spółkach grupy kapitałowej Develia;
- Procedurę terminowej realizacji płatności w spółkach grupy kapitałowej Develia.

Dodatkowo Grupa, w tym również Spółka w celu zachowania należytej staranności posiada wewnętrzne wytyczne/instrukcje oraz tzw. dobre praktyki m.in w zakresie obiegu informacji poufnych, weryfikacji kontrahentów, akceptacji oraz wystawiania dokumentów.

2. Informacje o stosowanych przez podatnika dobrowolnych formach współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej

Spółka podejmuje wszelkie niezbędne formy współpracy z organami podatkowymi w celu należytego wywiązywania się ze swoich obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego.

W odniesieniu do 2022 r., Spółka nie zawarła z szefem Krajowej Administracji Skarbowej umów ponadnarodowych dotyczących podatku dochodowego, w tym żadnych uprzednich porozumień cenowych (APA), o których mowa w art. 83 Ustawy z dnia 16 października 2019 r. o rozstrzyganiu sporów dotyczących podwójnego opodatkowania oraz zawieraniu uprzednich porozumień cenowych.²

V. Informacje odnośnie realizacji przez podatnika obowiązków podatkowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wraz z informacją o liczbie przekazanych Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej informacji o schematach podatkowych, z podziałem na podatki, których dotyczą

Spółka podejmuje niezbędne środki w celu prawidłowego oraz terminowego wywiązywania się z obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności:

- identyfikuje zdarzenia, które powodują powstanie obowiązków podatkowych lub mogą rodzić dodatkowe ryzyko podatkowe;
- kalkuluje i terminowo uiszcza należny podatek dochodowy oraz podatek od towarów i usług na tzw. *mikrorachunek*, a także podatek od nieruchomości na rachunek właściwej gminy,
- składa organom podatkowym właściwe zeznania, wykazy, zestawienia, sprawozdania oraz informacje, do których składania zobowiązują ją przepisy prawa podatkowego,
- sporządza lokalną dokumentację cen transferowych oraz analizy porównawcze,
- monitoruje zawierane transakcje z perspektywy przepisów Ordynacji podatkowej o schematach podatkowych oraz raportuje uzgodnienia, które stanowią schemat podatkowy do Szefa Krajowej Administracji Skarbowej.

W roku podatkowym 2022 Spółka realizowała obowiązki podatkowe jako podatnik z tytułu następujących podatków:

- podatku dochodowego od osób prawnych;
- podatku od nieruchomości;
- podatku od towarów i usług;

² Dz. U. 2019 poz. 2200

W roku 2022 Spółka nie przekazała do Szefa Krajowej Administracji Skarbowej informacji o schematach podatkowych.

VI. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi lub podejmowanych przez podatnika działaniach restrukturyzacyjnych

1. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4, których wartość przekracza 5% sumy bilansowej aktywów w rozumieniu przepisów o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego spółki, w tym niebędącymi polskimi rezydentami podatkowymi

Zgodnie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok 2022 suma bilansowa aktywów wyniosła 126 443 589,32 PLN.

W roku podatkowym 2022 wystąpiły zasadniczo następujące transakcje, których wartość łącznie przekroczyła 5% sumy bilansowej aktywów:

Lp.	Charakter transakcji	Podmiot
1.	udzielenie finansowania	Rezydent
2.	otrzymanie finansowania	Rezydent
3.	udzielenie gwarancji lub poręczenia	Rezydent
4.	otrzymanie gwarancji lub poręczenia	Rezydent
5.	najem powierzchni	Rezydent
6.	usługi związane z obsługą Spółki	Rezydent
7.	zakup nieruchomości gruntowej	Rezydent

2. Informacje o planowanych lub podejmowanych przez podatnika działaniach restrukturyzacyjnych mogących mieć wpływ na wysokość zobowiązań podatkowych podatnika lub podmiotów powiązanych w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4

W roku podatkowym 2022 Spółka nie planowała, ani nie podejmowała żadnych działań restrukturyzacyjnych mogących mieć wpływ na wysokość zobowiązań podatkowych Spółki lub podmiotów powiązanych, w szczególności:

- łączenia z innymi spółkami;
- przekształcenia w inną spółkę;
- wniesienia wkładu do innej spółki w postaci przedsiębiorstwa spółki lub jego zorganizowanej części (w tym w ramach podziału spółki);
- wymiany udziałów.

VII. Informacje o złożonych wnioskach

1. Wnioski o wydanie ogólnej interpretacji podatkowej, o której mowa w art. 14a § 1 Ordynacji podatkowej

W roku podatkowym 2022 Spółka nie składała wniosków o wydanie ogólnej interpretacji podatkowej.

2. Wnioski o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego, o której mowa w art. 14b Ordynacji podatkowa

W roku 2022 Spółka złożyła 1 wniosek o wydanie indywidualnej interpretacji prawa podatkowego.

Podatek	Liczba złożonych wniosków
W podatku dochodowym od osób prawnych:	1
W podatku od towarów i usług	0
Dotyczące różnych podatków	0

3. Wnioski o wydanie wiążącej informacji stawkowej, o której mowa w art. 42a ustawy o podatku od towarów i usług.

W roku podatkowym 2022 Spółka nie składała wniosków o wydanie wiążącej informacji stawkowej.

4. Wnioski o wydanie wiążącej informacji akcyzowej, o której mowa w art. 7d ust. 1 ustawy o podatku akcyzowym

W roku podatkowym 2022 Spółka nie składała wniosków o wydanie wiążącej informacji akcyzowej.

VIII. Informacje, dotyczące dokonywania rozliczeń podatkowych podatnika w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową

W roku podatkowym 2022 Spółka nie dokonała rozliczeń podatkowych na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową.