



**PROSPEKT PODSTAWOWY  
PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI  
DEKPOL S.A.**



## PROSPEKT DEKPOL S.A.

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony przez Dekpol Spółkę Akcyjną z siedzibą w Pinczynie, ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979 („**Emitent**”, „**Spółka**”). Prospekt został sporządzony w związku z publiczną ofertą i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”), obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych („**Obligacje**”). Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji w okresie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu oraz oferowane na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Prospekcie oraz warunkach emisji danej serii Obligacji („**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**”). Obligacje nie będą miały formy dokumentu.

Prospekt został sporządzony w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 6 ust. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) i Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”). Niniejszy dokument stanowi prospekt podstawowy, sporządzony zgodnie z art. 8 Rozporządzenia Prospektowego oraz art. 25 i 26 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzenia prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 („**Rozporządzenie Delegowane**”) oraz na podstawie załączników nr 6 i nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego.

**Emitent informuje, iż inwestowanie w papiery wartościowe objęte niniejszym Prospektem łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze nieudziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta, Grupy Emitenta oraz z otoczeniem, w jakim Emitent i Podmioty z Grupy Emitenta prowadzą działalność. W szczególności zwraca się uwagę Inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokataami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów, jak również, iż w razie niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona, jak również Inwestorzy mogą nie otrzymać Odsetek przewidzianych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Zwraca się również uwagę Inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacje będą wyemitowane (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności obligacji (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od ich wartości nominalnej lub ceny nabycia.**

Ponadto zwraca się uwagę Inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje zwiększa ryzyko Inwestora. Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w części II Prospektu - „Czynniki ryzyka”.

**Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („Komisja”) w dniu 21 kwietnia 2021 r. („Data Prospektu”, „Dzień Prospektu”). Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem, że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.**

Komisja zatwierdzając Prospekt, weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o Emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są kompletne, zrozumiałe i spójne. Zatwierdzając Prospekt, Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania.

Prospekt został sporządzony zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie. Każdy nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpią lub zostaną zauważone w okresie między zatwierdzeniem Prospektu a zakończeniem okresu oferowania lub rozpoczęciem obrotu na rynku regulowanym, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później, zostaną niezwłocznie wskazane w suplementie do Prospektu. Obowiązek publikacji suplementu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania po utracie ważności Prospektu.

OFERTA PUBLICZNA JEST PRZEPROWADZANA WYŁĄCZNIE NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. POZA GRANICAMI POLSKI NINIEJSZY PROSPEKT NIE MOŻE BYĆ TRAKTOWANY JAKO PROPOZYCJA LUB OFERTA NABYCIA. PROSPEKT ANI OBLIGACJE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIMKOLWIEK PAŃSTWIE POZA RZECZYPOSPOLITĄ POLSKĄ, W SZCZEGÓLNOŚCI ZGODNIE Z PRZEPISAMI ROZPORZĄDZENIA PROSPEKTOWEGO LUB AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH Z 1933 R. (THE UNITED STATES SECURITIES ACT OF 1933). OBLIGACJE OBJĘTE NINIEJSZYM PROSPEKTEM NIE BĘDĄ OFEROWANE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ (W TYM NA TERENIE INNYCH PAŃSTW UNII EUROPEJSKIEJ ORAZ STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI PÓŁNOCNEJ).

Firma inwestycyjna

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa

Doradca prawny



**PRZEMYSŁAW BUDZYŃSKI**  
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

ul. Drzewieckiego 11a/2, 80-464 Gdańsk



## SPIS TREŚCI

<b>CZĘŚĆ I – OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO</b>	<b>5</b>
<b>CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA</b>	<b>10</b>
1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY ORAZ OTOCZENIEM, W JAKIM EMITEN I GRUPA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ	11
2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI	23
<b>CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY</b>	<b>31</b>
1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN	31
2. BIEGLI REWIDENCI	35
3. CZYNNIKI RYZYKA	35
4. INFORMACJE O EMITENCIE	36
5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI	46
6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA	82
7. INFORMACJE O TENDENCJACH	86
8. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW	88
9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE	89
10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE	99
11. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT	100
12. DODATKOWE INFORMACJE	121
13. ISTOTNE UMOWY	122
14. DOSTĘPNE DOKUMENTY	134
<b>CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY</b>	<b>136</b>
1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN	136
2. CZYNNIKI RYZYKA	136
3. PODSTAWOWE INFORMACJE	136
4. INFORMACJE O OBLIGACJACH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY DOPUSZCZENIA DO OBROTU	137
5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI	162
6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	174
7. DODATKOWE INFORMACJE	176
<b>WYKAZ DEFINICJI I SKRÓTÓW</b>	<b>177</b>
<b>WYKAZ ODESŁAŃ</b>	<b>186</b>
<b>ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>188</b>
1. STATUT EMITENTA	188



PROSPEKT DEKPOL S.A.

2.	UCHWAŁA ZARZĄDU W SPRAWIE PROGRAMU EMISJI	197
3.	UCHWAŁY RADY NADZORCZEJ	198
4.	PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	200
5.	WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW DANEJ SERII	218



## CZĘŚĆ I – OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO

Niniejszy opis Programu Emisji Obligacji („**Program**”) stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Delegowanego. Opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 r. w sprawie ustalenia Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji.

<b>Emitent</b>	Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie
<b>Identyfikator podmiotu prawnego emitenta (LEI)</b>	259400GG96T088V4UG60
<b>Strona Internetowa</b>	www[.]dekp[.]pl
<b>Opis Programu</b>	Program Emisji Obligacji na okaziciela ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 r. w sprawie ustalenia Programu Emisji Obligacji
<b>Wielkość Programu</b>	W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 złotych (dwieście milionów złotych), z zastrzeżeniem, iż przed Datą Prospektu wyemitowano w ramach Programu obligacje serii I o wartości 50.000.000 (pięćdziesięciu milionów) złotych.
<b>Firma Inwestycyjna</b>	Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
<b>Sposób sprzedaży</b>	Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w poszczególnych transzach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
<b>Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta</b>	Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.



<b>Cena Emisyjna</b>	<p>Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.</p> <p>Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.</p>
<b>Waluta</b>	<p>Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN).</p>
<b>Forma Obligacji</b>	<p>Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie.</p>
<b>Zabezpieczenie Obligacji</b>	<p>Obligacje mogą być emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać ewentualne zabezpieczenia Obligacji.</p>
<b>Świadczenie z Obligacji</b>	<p>Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek (Dniach Płatności Odsetek), określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres odsetkowy to okres, za który naliczane są odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Po upływie ostatniego okresu odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.</p>
<b>Oprocentowanie Obligacji</b>	<p>Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o stopę procentową WIBOR lub inną stopę procentową, która może zastąpić powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w złotych. Informacja o nominalnej stopie procentowej zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.</p>
<b>Wykup Obligacji</b>	<p>Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.</p>



**Wcześniejszy  
Obligacji**

**wykup**

Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu – Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za Pierwszy Okres Odsetkowy.

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

Natychmiastowy Wykup Obligacji – Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku:

- likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- Emitent będzie w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu, nie krótszym niż 3 dni, w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 11.5 Podstawowych Warunków Emisji (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 15.2 Podstawowych Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił



Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Podstawowych Warunkach Emisji.

**Status Obligacji**

Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Podstawowych Warunkach Emisji oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, w sposób i terminach tam określonych.

**Opodatkowanie Obligacji**

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągnięte przez inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji. Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiągniętych przez inwestora może spowodować, że zysk inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na inwestora sankcji przewidzianej przez te przepisy.

**Notowanie i dopuszczenie do obrotu**

Emitent zamierza wystąpić do GPW z wnioskiem o dopuszczenie, a następnie o wprowadzenie obligacji do obrotu na Catalist.

**Ograniczenia oferowania**

Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami





PROSPEKT DEKPOL S.A.

---

prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować.



## CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie oraz wszelkimi suplementami do niego, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

W niniejszym Prospekcie Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta, ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Prospekcie wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego, ryzyka przedstawione w Prospekcie Podstawowym ograniczają się do ryzyk właściwych dla Emitenta lub dla danych papierów wartościowych. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

Przedstawione w Prospekcie ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.



## 1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY ORAZ OTOCZENIEM, W JAKIM EMITEN I GRUPA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ

### 1.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z PANDEMIĄ KORONAWIRUSA (COVID-19)

Ryzykiem wywierającym coraz większy wpływ na globalną i polską gospodarkę jest rozprzestrzeniająca się pandemia wirusa COVID-19. Grupa Emitenta identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji. W odniesieniu do branży generalnego wykonawstwa oraz produkcji osprzętów do maszyn budowlanych są to przede wszystkim: ograniczona dostępność pracowników administracyjnych i produkcyjnych, ograniczona dostępność pracowników podwykonawców oraz ograniczenie lub wstrzymanie produkcji w zakładach dostarczających materiały lub elementy do realizacji inwestycji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów zleconych Emitentowi lub Podmiotom z Grupy Emitenta przez wystąpienie okoliczności o znamionach siły wyższej. Skutkiem ewentualnych opóźnień mogą być spory o zapłatę wynagrodzenia tytułem wykonanych prac przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta, związane w szczególności z naliczaniem kar umownych lub odszkodowań przez kontrahentów tytułem niewykonania umów w terminie.

W branży deweloperskiej Emitent dostrzega także ryzyko związane czasowym zamykaniem hoteli w czasie pandemii, co może się przekładać na zmniejszony popyt na lokale w budowanych apartotelach i condotelach. Można również wskazać na ryzyko czasowego zmniejszenia popytu na nieruchomości mieszkalne, czego konsekwencją może być mniejsza ilość umów zawieranych w związku ze sprzedażą tych nieruchomości, w tym umów rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie Emitenta nie powinno mieć wpływu na wyniki Grupy w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy.

Ponadto, ograniczenie pracy urzędów administracji publicznej, bądź praca zdalna urzędników mogą powodować opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych, zarówno pozwoleń na budowę, jak i pozwoleń na użytkowanie. Może to skutkować opóźnieniami w rozpoczynaniu nowych budów, jak i opóźnieniami w przekazywaniu lokali mieszkalnych finalnym nabywcom na inwestycjach zakończonych. Jednocześnie potencjalne ryzyko wstrzymania bądź spowolnienia prac budowlanych i wystąpienia utrudnień logistycznych mogą spowodować opóźnienia w realizacji budów skutkujące brakiem możliwości ukończenia inwestycji w terminie. Powyższe z kolei może spowodować wzrost ryzyka potencjalnego odstąpienia przez nabywców od już zawartych umów lub naliczenia kar umownych.

Emitent zauważa nadto, że kryzys gospodarczy wywołany pandemią Covid-19 może mieć wpływ na sytuację finansową kontrahentów Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta, której skutkiem mogą być opóźnienia w płatności należności przysługujących Emitentowi lub Podmiotów z Grupy Emitenta, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów. W sytuacji, gdy będziemy mieli do czynienia z istotnym nasileniem tego zjawiska, może dojść do



pogorszenia płynności finansowej Emitenta, pomimo istniejących na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu rezerw finansowych przeznaczonych na pokrywanie strat z działalności operacyjnej.

Emitent zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska i dynamikę zdarzeń, trudno jest na Dzień Prospektu przewidzieć dalszy rozwój sytuacji oraz oszacować wpływ potencjalnych skutków pandemii, jak też ocenić możliwe scenariusze zachowania głównych inwestorów, klientów, dostawców i podwykonawców. W Grupie Emitenta prowadzone są działania dostosowujące funkcjonowanie spółek do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Emitent podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez Emitenta projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarządy poszczególnych spółek z Grupy Emitenta, będą reagowały na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

## **1.2. RYZYKO ZMNIEJSZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH**

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Emitenta. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi.

W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią Covid-19 banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej. W szczególności zauważalną tendencją na rynku kredytów hipotecznych jest czasowe wykluczenie przy ocenie zdolności kredytowej przychodów z niektórych rodzajów działalności gospodarczej (branż), czy też znaczące ograniczenie przez banki dostępu albo wysokości kredytu w stosunku do osób zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych. Wspomnieć należy w tym zakresie również o wprowadzeniu przez wiele banków wymogu wniesienia wyższego niż dotychczas wkładu własnego (zmniejszeniu wskaźnika LTV), a także podwyższeniu marż i prowizji.

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



negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Powyższe z kolei może wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Od czasu związanego z epidemią COVID-19 banki zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych, co Grupa dostrzega u swoich klientów. Grupa Emitenta szacuje, że ok. 50% sprzedawanych przez niego mieszkań jest finansowana przez nabywców z wykorzystaniem kredytów hipotecznych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

### 1.3. 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 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.

Na Dzień Prospektu Emitent realizuje ok. 30 projektów zewnętrznych w formule generalnego wykonawstwa. W części z nich, po podpisaniu aneksu do umowy, zmienił się termin zakończenia realizacji. 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 Emitenta oraz zakłócenia równowagi finansowej, a to z kolei może mieć wpływ na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Powyższy czynnik ryzyka miał miejsce w przeszłości. Emitent wskutek przesunięcia płatności w prowadzonych projektach musiał aktywnie zarządzać płynnością Grupy, ale nie spowodowało to braku wywiązywania się Emitenta z jego zobowiązań.

Zmiany projektowe są częstym zjawiskiem procesu budowlanego, niemniej jednak zmiany te często podlegają dodatkowym wycenom. Kadra przesuwając te ryzyka w stronę inwestora (zleceńodawcy) informując o zagrożeniach terminowych jak i finansowych. Zmiany te inicjowane są przede wszystkim przez stronę inwestorską.

Zmiana kosztów w trakcie realizacji dotyczy głównie inwestycji długoterminowych. Na dzień Prospektu główny udział w portfelu zamówień stanowią inwestycje krótkoterminowe. Jeżeli



mowa o inwestycjach długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla Dekpol Deweloper, to wzrost kosztów odbija się też w wzroście sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów.

Oferty, które Grupa sporządza, aktualizuje gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Grupa podejmuje próby rozmów z inwestorami w kwestii partycypowania wzrostu kosztów. Rozmowy takie przynoszą często skutek pozytywny dla wyniku budowy.

Błędy dokonane w zarządzaniu procesem budowlanym miały miejsce w przeszłości. Wiązało się to z wejściem w nowe segmenty rynku budowlanego jak i z wejściem w nowe lokalizacje. Ryzyko to jest na Dzień Prospektu minimalizowane wraz ze wzrostem doświadczenia kadry, odpowiedniego ułożenia organigramu budowy jak i ujednoczenia procesów realizacji budów pod względem zarządzania jak i pod względem technicznym.

Błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi miały miejsce w przeszłości. Błędy te 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

#### **1.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI NA RYNKU LOKALNYM**

Większość inwestycji w prowadzonych w ramach działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. W ramach segmentu generalnego wykonawstwa ta koncentracja nie występuje permanentnie w długim czasie, lecz zdarzają się okresy w których widać koncentrację na rynku lokalnym. Taka koncentracja powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym, w konsekwencji czego Grupa Emitenta musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Emitenta w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym, w regionie. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Emitenta. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta w przyszłości, a także, w konsekwencji, na zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Dla zniwelowania tego ryzyka Emitent aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju 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. Podmioty z Grupy posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław), na których zamierza zrealizować projekty hotelowe/mieszkaniowe.

Grupa Emitenta koncentruje się także na wzmocnieniu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, w tym inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### **1.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI GENERALNEGO WYKONAWSTWA NA PROJEKTACH RYNKU MAGAZYNOWEGO**

Od kilku lat w portfelu zamówień Emitenta istotnie wzrósł udział projektów magazynowych (jako projekty magazynowe Emitent kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Na koniec 2018 r. udział projektów magazynowych wyniósł ok. 71%. W następnym roku ich udział spadł do ok. 68%, a na koniec 2020 r. wzrósł do 80%. Emitent dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Spółka może odnotować mniejszą ilość kontraktów, co może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Emitenta.

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 dobrze w realizowaną strategię Grupy Emitenta w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji nie przekracza 8 miesięcy).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.





## 1.6. 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 Emitent nie ma wyłącznego wpływu. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywczą potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. Powyższe z kolei może wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Emitent obecnie nie przewiduje obniżania cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, choć w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, będzie zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

## 1.7. 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. Osiedle Zielone, Osiedle Pastelowe, Nowe Rokitki, Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są zazwyczaj w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Emitent zazwyczaj musi opłacić dany grunt w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Zasadniczy wpływ na koszty związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w konsekwencji na wyniki finansowe Grupy 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

## 1.8. 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 oraz w konsekwencji zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

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, Grupa konstruuje umowy z podwykonawcami określając warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty, mitygując to ryzyko na podwykonawcę czy dostawcę.

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

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<sup>1</sup> 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.



## 1.9. 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, mogłyby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej Podmiotów z Grupy Emitenta. Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucją 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, a w konsekwencji, na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

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

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Emitenta, niemniej jednak jego istotność Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.



## 1.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEZAPŁACENIEM NALEŻNOŚCI PRZEZ ZLECENIODAWCÓW

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

Emitent 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 Emitent na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące możliwości żądania gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

Ryzyko w przeszłości nie zmaterializowało się w sposób istotny dla działalności Emitenta; w przeszłości zdarzały się przesunięcia w zapłacie należności, aczkolwiek były one ustalane przez zamawiających z Emitentem i ostatecznie zapłata następowała.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

## 1.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z INICJATYWAMI ORGANÓW PUBLICZNYCH DOTYCZĄCYMI CONDOHOTELI I APARTHOTELI

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Podmioty z Grupy Emitenta oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i apart hoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym (podmiotem nienależącym do Grupy Emitenta).

W trzecim kwartale 2019 roku UOKiK, KNF oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju rozpoczęły kampanię informacyjną „Oczarowani”, w której ostrzegano przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w pokoje w apart hotelach i condohotelach. Jakkolwiek Emitent zgadza się z тезami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów Emitenta, a w konsekwencji może prowadzić do spadku zainteresowania tego rodzaju ofertą.



Emitent wskazuje, iż brał udział w badaniach rynku prowadzonych przez Prezesa UOKiK, w ramach których m. in. informował o stosowanych zasadach współpracy oraz przedstawił stosowane wzorce umowne. Przeciwno Emitentowi nie zostało wszczęte jakiegokolwiek postępowanie przez Prezesa UOKiK.

Nie sposób, jednakże wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kolejne kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowały będą brakiem zainteresowania lokalami w condohotelach i aparthotelach przez klientów lub, w skutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

### 1.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYSOKIM SALDEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH EMITENTA

Saldo zobowiązań przeterminowanych Dekpol S.A. na 30.09.2020 r. wynosiło 21 538 tys. zł, co stanowi 4,6% w zobowiązaniach ogółem Emitenta (465 143 tys. zł na dzień 30.09.2020 r.). Powyższe saldo wynika ze specyfiki działalności Emitenta, tj. prowadzenie w dużej skali (ok. 405 mln zł przychodów tego segmentu za okres 01.01.2020-30.09.2020 r.) działalności w segmencie generalnego wykonawstwa. Główną grupą wierzycieli byli 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. Poniżej przedstawiono strukturę przeterminowania wyżej wskazanego salda (dane w tys. zł):

Dane w tys. zł	Suma	< 90 dni	91-180 dni	181-365 dni	> 365 dni
<b>Saldo zobowiązań przeterminowanych</b>	21 538	19 845	1 101	220	372
<b>Udział w %</b>	100%	92%	5%	1%	2%

Źródło: Emitent

Na Datę Prospektu uregulowano zdecydowaną większość zobowiązań przeterminowanych – spłacono 20 993 tys. zł.

Szacowane saldo zobowiązań przeterminowanych Emitenta oraz Dekpol Budownictwo sp. z o.o.\* na 28.02.2021 r. wynosiło 48 043 tys. zł.



PROSPEKT DEKPOL S.A.

Dane w tys. zł	Suma	< 90 dni	91-180 dni	181-365 dni	> 365 dni
<b>Saldo zobowiązań przeterminowanych</b>	48 043	44 686	2 450	315	592
<b>Udział w %</b>	100%	93%	5%	1%	1%

\*wartość podano łącznie dla Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo sp. z o.o. dla celów porównywalności ze względu na wydzielenie departamentu Generalnego Wykonawstwa (co zostało opisane w pkt. 4.4 Części III Prospektu)

Nominalny wzrost wartości szacowanych zobowiązań przeterminowanych wg stanu na 28.02.2021 r. w porównaniu do stanu na 30.09.2020 r. wynika w głównej mierze z wyższego poziomu sprzedaży w ostatnich dwóch miesiącach 2020 roku, jako pochodnej poziomu kontraktacji w zakresie usług generalnego wykonawstwa i harmonogramów realizacji umów generalnego wykonawstwa. Jednocześnie poziom kosztów wytworzenia wyrobów w listopadzie i grudniu był o około 70% wyższy niż średni poziom w ciągu trzech kwartałów 2020r., co bezpośrednio przełożyło się na wzrost salda zobowiązań.

Mimo nominalnego wzrostu salda zobowiązań w relacji do stanu wykazanego na 30.09.2020r. struktura czasowa nie uległa pogorszeniu – zobowiązania przeterminowane >90 dni nie przekraczają 10% salda zobowiązań przeterminowanych.

Dodatkowo Emitent zwraca uwagę, że w szacowanej sumie zobowiązań przeterminowanych w przedziale do 90 dni tylko 14% wykazywało opóźnienia większe niż 60 dni; szczegóły w tabeli poniżej.

Struktura czasowa szacowanych na koniec lutego 2021 r. zobowiązań przeterminowanych do 90 dni:

Dane w tys. zł	Suma	1-30 dni	31-60 dni	61-90 dni
<b>Saldo</b>	44 686	13 705	24 641	6 340
<b>Udział w %</b>	100%	31%	55%	14%

Na Dzień Prospektu większość zobowiązań przeterminowanych została uregulowana – sptacono 38.798 tys. PLN, co stanowi 81% szacowanego na koniec lutego 2021r. salda zobowiązań przeterminowanych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Emitent informuje, że przeniesienie działalności w zakresie generalnego wykonawstwa (począwszy od 01.01.2021 r. działalność prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo sp. z o.o.) na poziomie Grupy Emitenta nie spowoduje zmian w istotności niniejszego czynnika ryzyka ani w prawdopodobieństwie jego zaistnienia.



### 1.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z LUKĄ PŁYNNOŚCI

Grupa Emitenta jest narażony na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje zestawienie terminów zapadalności / wymagalności aktywów i pasywów Grupy według stanu na dzień 30 września 2020 r. (w tys. PLN):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.09.2020 r. (w tys. zł)								
	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (w tym faktoring)	44 332	35 671	1 183	1 183	1 183	986	-	84 539
Zobowiązania z tytułu obligacji	137 997	21 500	-	-	-	-	-	159 497
Zobowiązania z tytułu leasingu	4 832	2 109	485	61	-	-	-	7 487
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	299 154	1 406	2 362	3 120	4 553	5 510	27 898	344 003
Zobowiązania razem	486 315	60 686	4 030	4 364	5 736	6 496	27 898	595 526
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.09.2020 r. (w tys. zł)								
	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Aktywa razem	574 796	18 073	36 735	7 714	6 857	5 804	232 375	882 354
Luka płynności netto	88 481	- 42 613	32 705	3 350	1 121	- 692	204 477	286 828
Skumulowana luka płynności netto	88 481	45 868	78 573	81 922	83 043	82 351	286 828	286 828

Źródło: Emitent

Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności pasywów w 2 roku od dnia bilansowego wiąże się z charakterem prowadzonej działalności generalnego wykonawstwa oraz deweloperskiej. Średni czas trwania projektu generalnego wykonawstwa wynosi najczęściej do 1 roku, a projektu deweloperskiego wynosi od 2 do 3 lat, stąd po stronie aktywów Emitent przeważnie nie wykazuje istotnych aktywów z terminem zapadalności dłuższym niż 3 lata od dnia bilansowego. Zarząd Emitenta zwraca uwagę, iż skumulowana luka płynności jest w każdym roku dodatnia, stąd nie ma przesłanek braku płynności Emitenta.

Na Dzień Prospektu Emitent nie dysponuje bardziej aktualnymi danymi dotyczącymi kształtowania się luki płynności. Przeliczenie na 31.12.2020 r. będzie mogło być dokonane po sporządzeniu sprawozdania rocznego. Wg danych na Dzień Prospektu należy zwrócić uwagę na zmianę w zapadalności obligacji w stosunku do danych na 30.09.2020 r. - w 4Q 2020 r. nastąpił wykup serii G/H w kwocie 29 mln PLN (Emitent) i 8,5 mln PLN (Dekpol Deweloper); nowe emisje przeprowadzone w 4Q 2020 r. mają natomiast termin zapadalności 3 lata (seria I – 50 mln zł) i 3,5 roku (seria J – 11 mln zł). W 1Q 2021 r. nastąpił wykup całościowy serii G/H (63 mln PLN, Emitent), a nowe emisje przeprowadzone w 1Q 2021 r. mają natomiast termin zapadalności 3,5 roku (seria K – 21,5 mln zł, seria L – 17,65 mln zł Emitent) i 3,5 roku (seria B – 10 mln zł, Dekpol Deweloper).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.



## 2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI

### 2.1. RYZYKO OPÓŹNIENIA, NIEWYKONANIA W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

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





W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

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

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Emitenta, nie występowały w przeszłości opóźnienia w spłacie zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji przez Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

## **2.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ TZW. „ROLOWANIA OBLIGACJI”**

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu Obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji) w ramach Programu. Istnieje ryzyko, że obligacje nowej serii w ramach Programu nie zostaną objęte, co może powodować konieczność wykupu istniejących Obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz Obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta byłaby dość znacząca.

## **2.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZAPRZESTANIA FINANSOWANIA POPRZEZ EMISJĘ OBLIGACJI**

Emitent finansuje swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 31.12.2019 r. udział finansowania własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 25,4% (242 314 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 74,6% (712 667 tys. zł). Na dzień 30.09.2020 r. udział finansowania własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 32,5% (286 827 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 67,5% (595 525 tys. zł). Emitent wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu finansowania bieżącej działalności Grupy Emitenta, w tym m.in. zakupu nowych gruntów pod projekty deweloperskie oraz jako wkład własny do 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 możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Emitenta, co będzie się wiązać z mniejszą skalą prowadzonej działalności operacyjnej.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta byłaby dość znacząca.

#### **2.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI**

Obligacje mogą być emitowane zarówno jako zabezpieczone jak i niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. W przypadku emisji obligacji niezabezpieczonych, oznaczać to będzie, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. Spółka w poszczególnych seriach może postanowić, że nie planuje ustanawiać zabezpieczenia Obligacji w przyszłości. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

Na Datę Prospektu Grupa historycznie wyemitowała 26 serii obligacji, z czego 18 było zabezpieczonych hipotecznie (serie A, C1-C5, D, DA, DB, E1-E4, F1-F4, I), a 2 były zabezpieczone poręczeniem (emisje serii A i B Dekpol Deweloper sp. z o.o. z poręczeniem Dekpol S.A.). Z uwagi na fakt, iż część dotychczasowych emisji obligacji była niezabezpieczona Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako średnie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

#### **2.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z ROZPORZĄDZENIEM O WSKAŹNIKACH REFERENCYJNYCH I SPOSOBEM OBLICZANIA STOPY BAZOWEJ OBLIGACJI**

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia



oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. Na Datę Prospektu GPW Benchmark S.A. nie jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.

W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydał zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

## **2.6. RYZYKO NIEDOJŚCIA DO SKUTKU EMISJI OBLIGACJI POSZCZEGÓLNYCH SERII**

Emisja Obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji poszczególnej ich serii może nie dojść do skutku w przypadku, gdy do dnia zakończenia terminu przyjmowania zapisów nie zostanie poprawnie złożony i prawidłowo opłacony co najmniej jeden zapis na liczbę obligacji odpowiadającą co najmniej progowi dojścia emisji do skutku.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Ponieważ wszystkie dotychczasowe emisje obligacji Emitenta dochodziły do skutku Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako niskie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.



## 2.7. RYZYKO ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Spółki będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR, na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

## 2.8. RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI

Spółka może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na żądanie Spółki. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, a inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie, ponieważ historycznie Emitent wykupował obligacje przed pierwotnym terminem zapadalności.

## 2.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z REJESTRACJĄ OBLIGACJI W KDPW

Obligacje emitowane w ramach Programu będą papierami wartościowymi na okaziciela oraz nie będą miały formy dokumentu. Obligacje będą zdematerializowane, co oznacza konieczność zawarcia przez Emitenta z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych umowy, której przedmiotem jest rejestracja Obligacji w depozycie papierów wartościowych. KDPW będzie podmiotem prowadzącym depozyt, w którym zarejestrowane zostaną obligacje. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych co nastąpi po ich rejestracji w ewidencji KDPW. Rejestracja obligacji w KDPW może ulec opóźnieniu, w przypadku, gdy złożony przez Emitenta wniosek o rejestrację Obligacji lub załączone do niego nie spełnią warunków formalnych określonych w przepisach obowiązujących w KDPW, a w szczególności Regulaminie Krajowego Depozytu



Papierów Wartościowych oraz Szczegółowych Zasadach Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i będą wymagały uzupełnienia lub poprawienia.

W przypadku rejestracji Obligacji w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie, prawa z Obligacji powstają z chwilą ich zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie. Następnie Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW na podstawie wniosku składanego za pośrednictwem Agenta Emisji poprzez dedykowaną aplikację KDPW. W przypadku niespełnienia przez Emitenta warunków niezbędnych do dokonania rejestracji lub wysłania wniosku przez Agenta Emisji zawierającego błędne informacje o emisji Obligacji, może nie dojść do zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW lub rejestracja Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW może nastąpić z opóźnieniem.

W powyższych przypadkach może nastąpić zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utrata potencjalnych korzyści przez Inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone im bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Ponieważ przy wszystkich dotychczasowych emisjach obligacji Emitenta rejestracja tych papierów wartościowych w KDPW przebiegała bezproblemowo, Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako niskie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

## **2.10. RYZYKO ODSTĄPIENIA PRZEZ EMITENTA OD PRZEPROWADZENIA OFERTY ORAZ RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OFERTY**

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji danej emisji w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi.

Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi.



W powyższych przypadkach może nastąpić zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utrata potencjalnych korzyści przez Inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone im bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### **2.11. RYZYKO NIEPRZYDZIELENIA OBLIGACJI**

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### **2.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NIESPEŁNIENIA WARUNKÓW DOPUSZCZENIA LUB WPROWADZENIA OBLIGACJI DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM CATALYST**

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji na rynek regulowany Catalyst. W związku z powyższym po objęciu Obligacji przez Inwestorów Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji na rynek regulowany Catalyst. Istnieje ryzyko, że organizator rynku odmówi wprowadzenia Obligacji na rynek regulowany Catalyst.

W przypadku odmowy wprowadzenia Obligacji na rynek regulowany Catalyst, Emitent będzie starał się o wprowadzenie Obligacji w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

Emitent pragnie zwrócić uwagę, że historycznie nie miał problemów z wprowadzeniem obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst. Wszystkie serie obligacji, które miały być notowane na Catalyst i gdzie został złożony wniosek o wprowadzenie, były notowane na rynku.



PROSPEKT DEKPOL S.A.

---

Mimo najlepszych starań Emitenta w przedmiocie wprowadzenia do obrotu Obligacji, nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji na Catalyst.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.



## CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY

### 1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN

#### 1.1. WSKAZANIE ORAZ OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W PROSPEKCIE INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI

##### 1.1.1. Emitent

Nazwa (firma):	Dekpol Spółka Akcyjna
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Telefon:	+48 58 560 10 60
Adres strony internetowej:	www[.]dekp[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	dekp[.]pl

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie.

Osobami działającymi w imieniu Emitenta są:

- Prezes Zarządu Mariusz Tuchlin
- Wiceprezes Zarządu Katarzyna Szymczak-Dampc

#### **Oświadczenie odpowiedzialności osób działających w imieniu Emitenta**

Niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Prezes Zarządu  
Mariusz Tuchlin

Wiceprezes Zarządu  
Katarzyna Szymczak-Dampc



PROSPEKT DEKPOL S.A.

### 1.1.2. Firma Inwestycyjna

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Adres strony internetowej:	www[.]michaelstrom[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom[.]pl

Firma Inwestycyjna jest odpowiedzialna za informacje zawarte w następujących częściach Prospektu:

- Część II – „Czynniki ryzyka”: Pozycje 1.1 – 1.8, 1.12 – 1.13, 2.1 – 2.9, 2.12.
- Część III – „Dokument rejestracyjny”: Pozycje 4.5-4.8; 5; 7; 8; 11.1-11.3; 11.5.
- Część IV – „Dokument ofertowy”: Pozycje 3; 4.8-4.11; 4.13; 4.16; 5; 6; 7.

Osobami działającymi w imieniu Firmy Inwestycyjnej są:

- Prezes Zarządu Michał Ząbczyński
- Członek Zarządu Leszek Traczyk

#### **Oświadczenie odpowiedzialności osób działających w imieniu Firmy Inwestycyjnej**

Niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w wyżej określonych częściach Prospektu za które odpowiada Michael / Ström Dom Maklerski S.A. są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Prezes Zarządu  
Michał Ząbczyński

Członek Zarządu  
Leszek Traczyk





### 1.1.3. Doradca Prawny

Nazwa (firma):	Kancelaria Radcy Prawnego Przemysław Budzyński
Siedziba:	Gdańsk
Adres:	ul. Drzewieckiego 11a/2, 80-464 Gdańsk
Telefon:	+48 58 782 49 62
Adres strony internetowej:	www[.]krpbudzynski[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	k.woznica@krpbudzynski[.]pl

Doradca Prawny jest odpowiedzialny za informacje zawarte w następujących częściach Prospektu:

- Część II – Czynniki ryzyka: Pozycje 1.9 – 1.11; 2.10 – 2.11.
- Część III – Dokument rejestracyjny: Pozycje 4.1-4.4; 6; 9; 10; 11.4; 12; 13; 14.
- Część IV – Dokument ofertowy: Pozycje 3.1; 4.1-4.7; 4.12; 4.14-4.15.

Osobą działającą w imieniu Doradcy Prawnego jest:

- radca prawny Krzysztof Woźnica

#### **Oświadczenie odpowiedzialności osoby działającej w imieniu Doradcy Prawnego**

Niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w wyżej określonych częściach Prospektu za które odpowiada Doradca Prawny są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

---

radca prawny  
Krzysztof Woźnica



## 1.2. INFORMACJE OD OSÓB TRZECICH

W Prospekcie Emitent zawarł informacje uzyskane od osób trzecich. Źródłami informacji od osób trzecich są:

- Raporty GUS – w zakresie danych makroekonomicznych i w zakresie danych o rynku budownictwa;
- Raport AXI IMMO „Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2020 r.” - w zakresie informacji o rynku magazynowym w Polsce;
- Raporty NBP – Cykliczne materiały analityczne NBP – w zakresie cen transakcyjnych mieszkań oraz danych makroekonomicznych ([www\[.\]nbp\[.\]pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek\\_nieruchomosci/index\\_pre.html](http://www[.]nbp[.]pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index_pre.html));
- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” – w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raport „Czy rynek mieszkaniowy w Polsce jest przygotowany na skutki pandemii?” Michael / Ström Dom Maklerski – w zakresie charakterystyki polskiego rynku mieszkaniowego oraz potencjalnego wpływu pandemii koronawirusa na rynek mieszkaniowy w Polsce.

Emitent potwierdza, że powyższe informacje zostały dokładnie powtórzone oraz, że w stopniu, w jakim jest tego świadom i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych w przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

## 1.3. OŚWIADCZENIA EMITENTA

Emitent oświadcza, że:

- Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego będącego właściwym organem zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- Zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta, jak również za zatwierdzenie jakości papierów wartościowych które są przedmiotem tego Prospektu.

Emitent oświadcza oraz zwraca uwagę, iż Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje Emitenta.



## 2. BIEGLI REWIDENCI

### 2.1. IMIONA I NAZWISKA (NAZWY) ORAZ ADRESY BIEGŁYCH REWIDENTÓW EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI (WRAZ Z INFORMACJAMI O ICH PRZYNALEŻNOŚCI DO ORGANIZACJI ZAWODOWYCH).

Firmą audytorską do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za rok obrotowy 2018 była HLB M2 Audit PIE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 41/27, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000753977 oraz wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 4123. Biegłym Rewidentem przeprowadzającym badanie był Maciej Czapiewski, wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 10326. Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza.

Ww. podmiot został wybrany również do przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku.

Umowa z ww. podmiotem została zawarta w dniu 18 sierpnia 2017 r. na okres niezbędny do przeprowadzenia czynności będących przedmiotem umów.

Firmą audytorską do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za lata obrotowe 2019 i 2020 jest REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Starodworskiej 1, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00003104 oraz wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 101. Biegłym Rewidentem przeprowadzającym badanie był Piotr Andrzej Witek, wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 9631. Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza, w wyniku postępowania określonego Procedurą wyboru firmy audytorskiej oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu.

Ww. podmiot został wybrany również do przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz śródrocznego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za okresy od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku.

Poza powyższym Spółka nie korzystała wcześniej z usług ww. firmy audytorskiej.

Umowa z ww. podmiotem została zawarta w dniu 16.07.2019 r. na okres niezbędny do przeprowadzenia czynności będących przedmiotem umów.

## 3. CZYNNIKI RYZYKA



Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Emitenta oraz otoczeniem, w jakim Grupa Emitenta prowadzi działalność zostały przedstawione w części II Prospektu – „Czynniki ryzyka”.

## 4. INFORMACJE O EMITENCIE

### 4.1. DANE EMITENTA

Nazwa (firma):	Dekpol Spółka Akcyjna
Forma prawna	Spółka akcyjna
Kraj założenia:	Polska
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer NIP:	5922137980
Numer REGON:	220341682
Telefon:	+48 58 560 10 60
Adres strony internetowej:	www[.]dekp[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	dekp[.]pl@dekp[.]pl

Emitent informuje, iż informacje zamieszczone na Stronie Internetowej nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez organ nadzoru (Komisję).

#### **Prawo, na mocy którego działa Emitent**

Emitent działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz innych przepisów dotyczących prawa spółek, Statutu i przepisów wewnętrznych.

Począwszy od 2015 r. akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym GPW, a w konsekwencji zastosowanie do Emitenta znajdują przepisy o spółkach publicznych, w tym przepisy Ustawy o Ofercie.

### 4.2. MIEJSCE REJESTRACJI EMITENTA, JEGO NUMER REJESTRACYJNY ORAZ IDENTYFIKATOR PODMIOTU PRAWNEGO ("LEI").

Emitent został wpisany do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Emitent został zarejestrowany w dniu 11 kwietnia 2014 r.

Identyfikator podmiotu prawnego („LEI”) Emitenta to 259400GG96T088V4UG60.

### 4.3. DATA ZAŁOŻENIA I OKRES ISTNIENIA EMITENTA.

Emitent powstał w wyniku przekształcenia Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Dekpol Spółkę Akcyjną, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia



Wspólników z dnia 1 kwietnia 2014 r., zaprotokołowanej aktem notarialnym notariusz Janiny Ciechanowskiego, repertorium A nr 3829/2014.

W dniu 11 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy KRS dokonał wpisu Emitenta do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000505979 jako spółki akcyjnej.

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

#### 4.4. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA

Historia Emitenta sięga 1993 r., kiedy to Mariusz Tuchlin rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej pod nazwą Zakład Blacharsko-Dekarski Mariusz Tuchlin. W 1999 r. nastąpiła zmiana nazwy na Zakład Produkcyjno-Usługowy „Dekpol” Mariusz Tuchlin.

W dniu 18 grudnia 2006 r. zawiązana została Dekpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której kapitał zakładowy w łącznej wysokości 6.200.000 zł został pokryty wkładem niepieniężnym w postaci przedsiębiorstwa (jako zorganizowanego zespołu składników materialnych i niematerialnych) Zakładu Produkcyjno- Usługowego „DEKPOL” – Mariusz Tuchlin o wartości 6.195.000 zł oraz gotówką w kwocie 5.000 zł. Powstając, Dekpol Sp. z o.o. przejęła majątek, a także doświadczenie wypracowane od 1993 r. oraz wszystkie realizowane wówczas kontrakty.

W 2007 r. Emitent rozpoczął działalność na rynku deweloperskim, wraz z przystąpieniem do sprzedaży lokali powstających w ramach inwestycji mieszkaniowej pn. „Osiedle Słoneczne” w Gdańsku. W tym samym roku, w trosce o jakość świadczonych usług Emitent wdrożył System Zarządzania Jakością ISO 9001:2008 i po pozytywnej ocenie przeprowadzonego audytu uzyskał w dniu 9 sierpnia 2007 r. Certyfikat Jakości ISO wydany przez TÜV Rheinland Polska Sp. z o.o.

W maju 2012 r. Emitent otworzył nowy, kolejny segment swojej działalności – produkcję osprzętu do maszyn budowlanych (wszystkie typy łyżek koparkowych i ładowarkowych), pod marką Dekpol Steel.

W dniu 1 kwietnia 2014 r. powzięta została uchwała Zgromadzenia Wspólników Dekpol Sp. z o.o. o przekształceniu w spółkę akcyjną pod firmą Dekpol Spółka Akcyjna. Uchwała została zaprotokołowana aktem notarialnym notariusza Janiny Ciechanowskiej Repertorium A Numer 3829/2014; rejestracja spółki przekształconej w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 11 kwietnia 2014 r.

W dniu 8 stycznia 2015 r. miał miejsce debiut Emitenta na głównym rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Pierwotnie przedmiotem wprowadzenia do obrotu giełdowego były prawa do akcji zwykłych na okaziciela serii B Emitenta, a począwszy od dnia 6 lutego 2015 r. notowane są akcje zwykłe Emitenta serii A oraz serii B. Debiut nastąpił w rezultacie przeprowadzonej oferty publicznej akcji Emitenta, w tym akcji serii B emitowanych na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.



Z biegiem lat Emitent został członkiem organizacji skupiających przedsiębiorców z danych segmentów działalności. W 2014 r. Emitent przystąpił do międzynarodowego stowarzyszenia Associated Equipment Distributors (AED), reprezentującego przedsiębiorców produkujących urządzenia przemysłowe wykorzystywane m. in. w budownictwie, górnictwie, energetyce, rolnictwie. W 2015 r. Emitent dołączył do Polskiego Związku Firm Deweloperskich, organizacji wspierającej rozwój rynku deweloperskiego w Polsce i zrzeszającej firmy deweloperskie z całego kraju.

W 2017 r. Emitent osiągnął największy roczny wzrost kursu akcji (+254%) spośród wszystkich spółek notowanych na rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

W związku z dynamicznym rozwojem działalności doszło wówczas także do pierwszej akwizycji przez Emitenta innego podmiotu. W listopadzie 2017 r. Emitent nabył większościowy pakiet udziałów Smartex Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, posiadającej atrakcyjną nieruchomość we Wrocławiu (poruszono w pkt 6.1.3 niniejszej Części Prospektu). Natomiast w roku 2018 Emitent nabył, w drodze dwóch transakcji, wszystkie udziały Nordic Milan Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, realizującej przedsięwzięcie deweloperskie w Milanówku.

W 2018 r. Emitent obchodził 25-lecie działalności, doszło wówczas również do zmiany logo oraz znaku towarowego.

#### **Zmiany w zasadach zarządzania Emitenta**

W roku 2017 przystąpiono do modyfikacji struktury organizacyjnej oraz zasad prowadzenia działalności, zmierzającej do zapewnienia funkcjonalnego i formalnego rozdzielenia poszczególnych segmentów działalności Emitenta. W pierwszej kolejności podjęto decyzję o realizacji projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, powoływane do poszczególnych inwestycji.

Pierwszymi powołanymi spółkami celowymi były Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rokitki Sp. k., Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Development Sp. k. oraz Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Na Fali Sp. k. (aktualnie Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa Sp. k.), zawiązane w dniu 21 marca 2017 r. i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego odpowiednio w dniach 30, 31 marca i 4 kwietnia 2017 r.

Począwszy od 2018 r. prowadzono działania związane z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol mającą na celu wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych.

1 stycznia 2019 r. nastąpiło wydzielenie pierwszego segmentu działalności Spółki tj. działalności deweloperskiej i przeniesienie go w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) do spółki zależnej, Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W 2019 roku prowadzono prace nad wydzieleniem dwóch kolejnych segmentów działalności Spółki tj. Departamentu Produkcji Łyzek i Departamentu Generalnego Wykonawstwa oraz przeniesieniu ich w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa do spółek zależnych, odpowiednio Dekpol Steel Sp. z o.o. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.



Przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki funkcjonującej pod nazwą Departament Produkcji Łyżek do Dekpol Steel Sp. z o.o. nastąpiło z dniem 1 stycznia 2020 r. (zdarzenie po dniu bilansowym).

Z dniem 1 stycznia 2021 roku nastąpiło natomiast przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki funkcjonującej pod nazwą Departament Generalnego Wykonawstwa do spółki zależnej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

#### 4.5. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE WSZELKICH ZDARZEŃ Z OSTATNIEGO OKRESU ODNOSZĄCYCH SIĘ DO EMITENTA, KTÓRE MAJĄ ISTOTNE ZNACZENIE DLA OCENY WYPŁACALNOŚCI EMITENTA.

Z zastrzeżeniem okoliczności opisanych w poz. 5.1.5 „Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Dekpol” w części III Prospektu – "Dokument Rejestracyjny", w ostatnim czasie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta.

#### 4.6. RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO EMITENTOWI NA JEGO WNIOSEK LUB PRZY PRYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPREDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRYZNAJĄCY RATING.

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

#### 4.7. INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH ZMIAN W STRUKTURZE ZADŁUŻENIA KREDYTOWEGO I FINANSOWANIA EMITENTA OD OSTATNIEGO R. OBROTOWEGO.

Grupa Emitenta finansuje swoją działalność za pomocą kapitałów własnych, środków pozyskanych z emisji obligacji, kredytów, pożyczek, leasingu, faktoringu oraz wpłat klientów na mieszkania.

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r., 31 grudnia 2019 r., 30 czerwca 2020 r. oraz 30 września 2020 r.

Bilans (w tys. zł)	31.12.2018	struktura	31.12.2019	struktura	30.06.2020	struktura	30.09.2020	struktura
<b>Kapitał Własny</b>	<b>191 525</b>	<b>21,3%</b>	<b>242 314</b>	<b>25,4%</b>	<b>275 678</b>	<b>29,0%</b>	<b>286 827</b>	<b>32,5%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>258 515</b>	<b>28,7%</b>	<b>197 100</b>	<b>20,6%</b>	<b>83 022</b>	<b>8,7%</b>	<b>109 806</b>	<b>12,4%</b>
Kredyty i pożyczki	56 400	6,3%	11 387	1,2%	6 974	0,7%	40 207	4,6%
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	157 596	17,5%	125 410	13,1%	21 500	2,3%	21 500	2,4%
Pozostałe finansowe (leasing)	7 662	0,9%	3 310	0,3%	2 719	0,3%	2 655	0,3%



PROSPEKT DEKPOL S.A.

<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>450 777</b>	<b>50,0%</b>	<b>515 567</b>	<b>54,0%</b>	<b>593 026</b>	<b>62,3%</b>	<b>485 719</b>	<b>55,0%</b>
Kredyty i pożyczki	60 417	6,7%	111 848	11,7%	59 152	6,2%	37 055	4,2%
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	0	0,0%	38 345	4,0%	126 880	13,3%	135 380	15,3%
Pozostałe finansowe (leasing)	8 456	0,9%	7 287	0,8%	5 500	0,6%	14 727	1,7%
Handlowe oraz pozostałe, w tym:	361 018	40,1%	339 747	35,6%	329 292	<b>34,6%</b>	257 352	29,2%
przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	139 358	15,5%	197 651	20,7%	132 560	13,9%	102 641	11,6%
<b>Pasywa razem</b>	<b>900 817</b>	<b>100,0%</b>	<b>954 981</b>	<b>100,0%</b>	<b>951 726</b>	<b>100,0%</b>	<b>882 352</b>	<b>100,0%</b>
Dług netto	224 574		181 819		119 188		130 316	
Dług netto/Kapitał Własny	1,17		0,75		0,43		0,45	

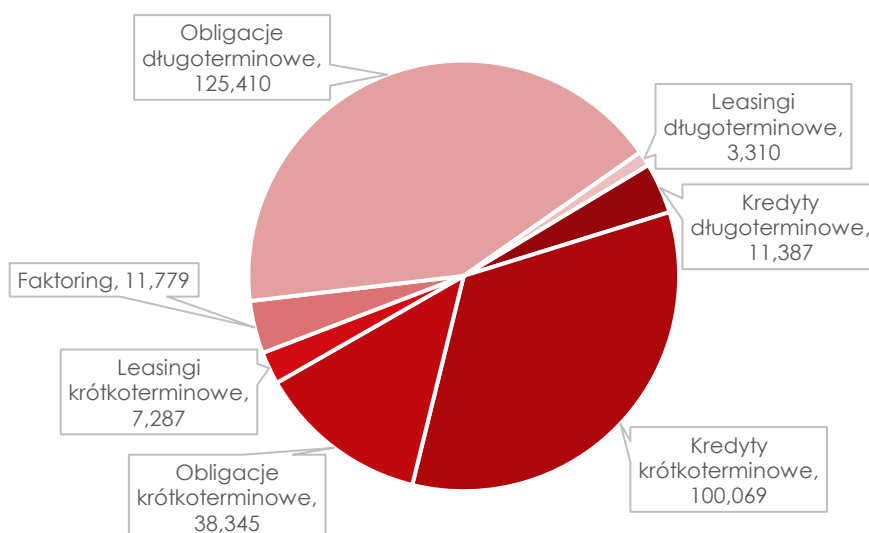
Źródło: Emitent

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 r. istniało siedem serii obligacji Grupy o łącznej wartości nominalnej ponad 163,7 mln zł, czego 133,7 mln zł zostało wyemitowanych przez Dekpol S.A., a pozostałe 30 mln zł przez spółkę z Grupy Emitenta – Dekpol Deweloper sp. z o.o.

Grupa finansuje się kredytami bankowymi (udzielone przez m.in. SGB, ING, BNP Paribas, BOŚ Bank, Santander, mBank), których łączne saldo na dzień 31.12.2019 r. wynosiło 111,5 mln zł. Zobowiązania kredytowe Dekpol S.A. wynosiły 96,4 mln zł, a zobowiązania kredytowe pozostałych Podmiotów z Grupy Emitenta wynosiły 15,1 mln zł.

Ponadto, Grupa finansuje się za pomocą faktoringu (11,8 mln zł na dzień 31.12.2019 r.) oraz leasingu (10,6 mln zł). Na koniec 2019 r. Grupa miała 197,7 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

Struktura zadłużenia na dzień 31.12.2019 r. (tys. zł)



Źródło: Emitent

Na 30.06.2020 r. Grupa posiadała 5 serii obligacji o łącznej wartości 148,4 mln zł, czego 118,4 mln zł zostało wyemitowanych przez Dekpol S.A., a pozostałe 30 mln zł przez spółkę z Grupy Emitenta – Dekpol Deweloper sp. z o.o.

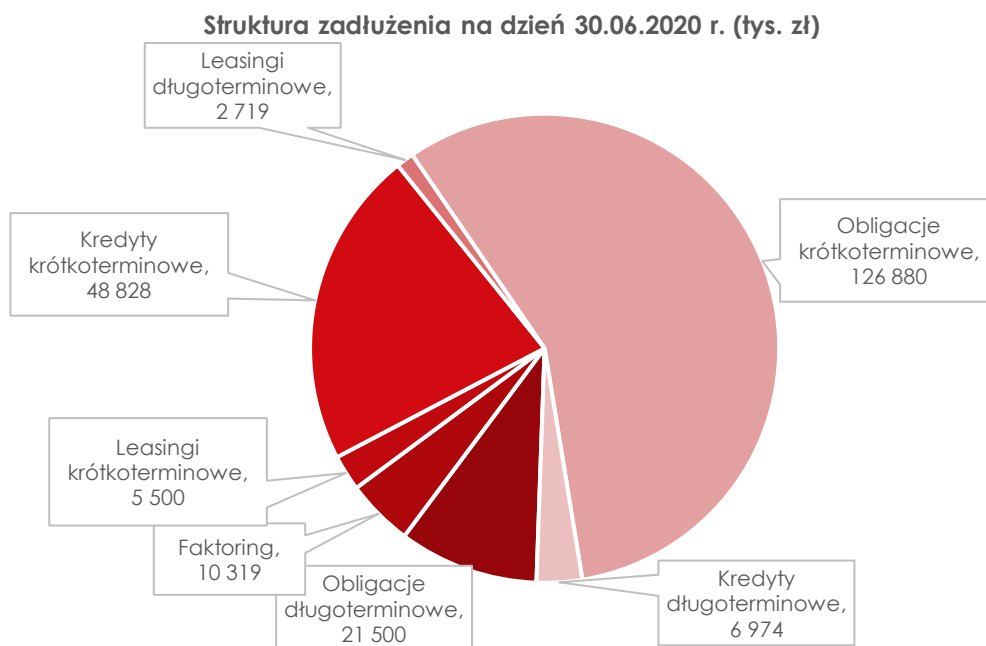




Grupa finansuje się kredytami bankowymi (udzielone przez m.in. SGB, ING, BNP Paribas, BOŚ Bank, Santander, mBank), których łączne saldo na dzień 30.06.2020 r. wynosiło 55,8 mln zł. Zobowiązania kredytowe Dekpol S.A. wynosiły 40,6 mln zł, a zobowiązania kredytowe pozostałych Podmiotów z Grupy Emitenta wynosiły 15,2 mln zł.

Ponadto, Grupa finansuje się za pomocą faktoringu (10,3 mln zł na dzień 30.06.2020 r.) oraz leasingu (8,2 mln zł). Na koniec czerwca 2020 r. Grupa miała 132,6 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

W porównaniu do 31.12.2019 r. zobowiązania finansowe brutto spadły o 74,9 mln zł i wyniosły na dzień 30.06.2020 r. 222,7 mln zł. Po uwzględnieniu środków pieniężnych dług netto wyniósł 119,2 mln zł (na 30.06.2020 r.) i był niższy o 62,6 mln zł w porównaniu do końca 2019 r. Wartość długu netto znajdowała się na najniższym poziomie od końca 2016 r.



Źródło: Emitent

Na dzień 30 września 2020 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 32,5% i był wyższy o 7,1 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2019 r. Wyjaśnieniem wzrostu udziału kapitału własnego w finansowaniu działalności Emitenta jest:

- Wzrost kapitałów własnych o 44,5 mln zł w wyniku dodatniego zysku netto w 1-3Q 2020 r.;
- Spadku salda kredytów o 46,3 mln zł, w wyniku spłacenia części kredytów;
- Spadku salda obligacji o 15,4 mln zł, w wyniku spłacenia części obligacji;
- Wzrostu salda leasingów (pozostałe zobowiązania finansowe) o 6,8 mln zł, w wyniku zwiększenia salda leasingów;
- Spadku salda zobowiązań handlowych o 82,4 mln zł, głównie w wyniku spadku salda wpłat klientów na mieszkania w budowie (-95 mln zł), co wiąże się z przekazaniem lokali nabywcom w ukończonych inwestycjach w 1-3Q 2020 r.;



## PROSPEKT DEKPOL S.A.

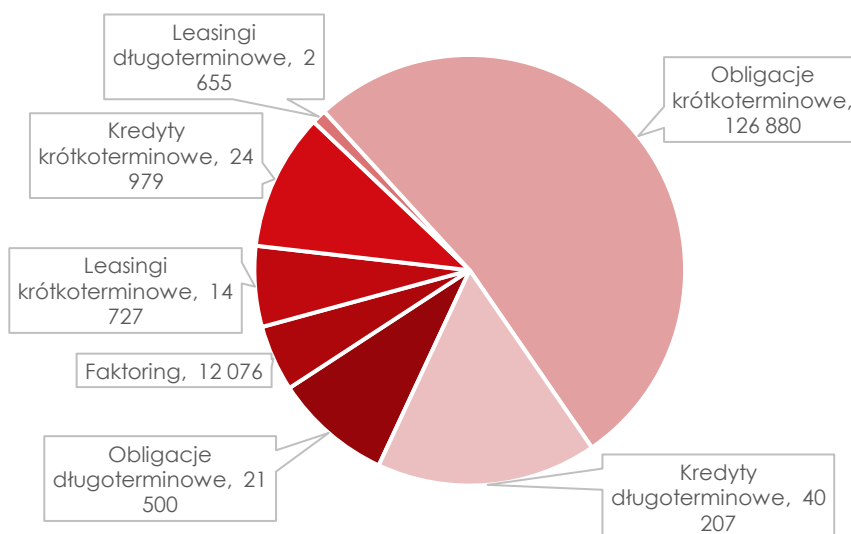
Emitent pragnie zauważyć, iż wzrost udziału kapitału własnego w finansowaniu działalności Emitenta jest obserwowany od końca 2018 r. Emitent nie wyklucza fluktuacji wskaźnika w kolejnych okresach kwartalnych, co wiąże się z rozwojem działalności Grupy.

Na dzień bilansowy 30 września 2020 r. istniało pięć serii obligacji Grupy o łącznej wartości nominalnej ponad 156,9 mln zł, z czego 126,9 mln zł zostało wyemitowanych przez Dekpol S.A., a pozostałe 30 mln zł przez spółkę z Grupy Emitenta – Dekpol Deweloper S.A. W 1Q 2020 Grupa spłaciła obligacje serii F3 i F4 w kwocie 6,9 mln zł.

Grupa finansuje się kredytami bankowymi (udzielone przez m.in. SGB, PKO BP SA, mBank, Santander, ING, Alior Bank), których łączne saldo na dzień 30.09.2020 r. wynosi 72,4 mln zł. Zobowiązania kredytowe Dekpol S.A. wynoszą 69,1 mln zł, a zobowiązania kredytowe pozostałych Podmiotów z Grupy Emitenta wynoszą 3,3 mln zł.

Ponadto, Grupa finansuje się za pomocą faktoringu (12,1 mln zł na dzień 30.09.2020 r.) oraz leasingu (17,4 mln zł). Na koniec września 2020 r. Grupa miała 102,6 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów. Istotny spadek przedpłat w ciągu 1-3Q 2020 r. był spowodowany ukończeniem inwestycji deweloperskich i wydaniem zrealizowanych lokali nabywcom.

**Struktura zadłużenia na dzień 30.09.2020 r. (tys. zł)**

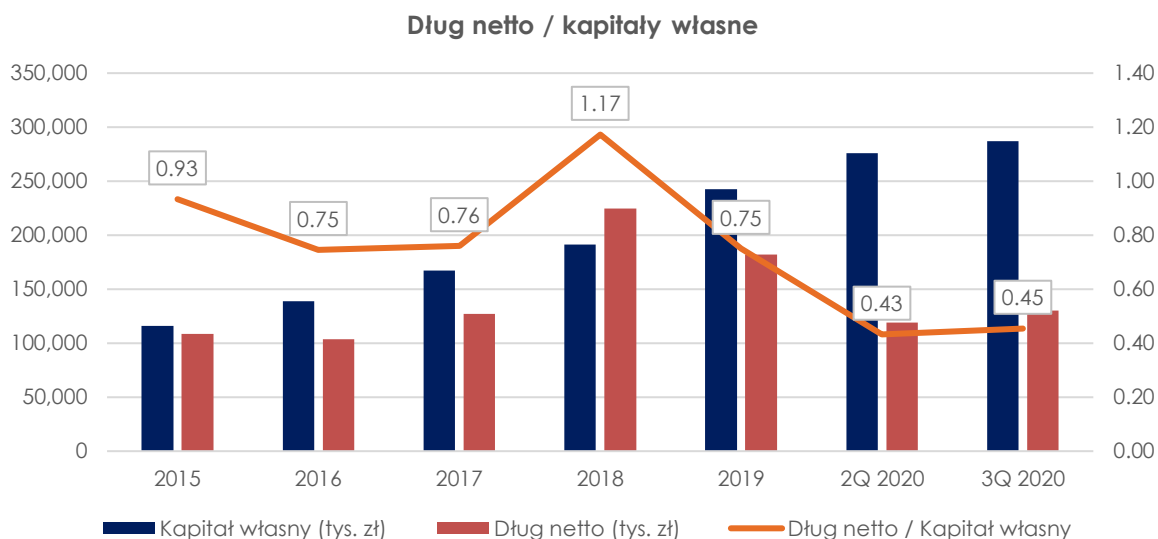


Źródło: Emitent

Historycznie Grupa Dekpol charakteryzowała się podwyższonym poziomem zadłużenia, co związane było z szybkim rozwojem Grupy realizowanym w zasadzie w każdym segmencie działalności. Wiązało się to z wysokimi nakładami inwestycyjnymi i zwiększonym zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy. W ostatnich kwartałach można zaobserwować pozytywne efekty tych inwestycji widoczne w wysokich przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej (73,5 mln zł w 1-3Q 2020 r.) oraz spadającym zadłużeniu. Grupa Dekpol w ostatnich kwartałach istotnie obniżyła poziom zadłużenia netto, zarówno w wartościach bezwzględnych (225 mln zł na 31.12.2018 do 130 mln zł na 30.09.2020) jak i w ujęciu wskaźnikowym:



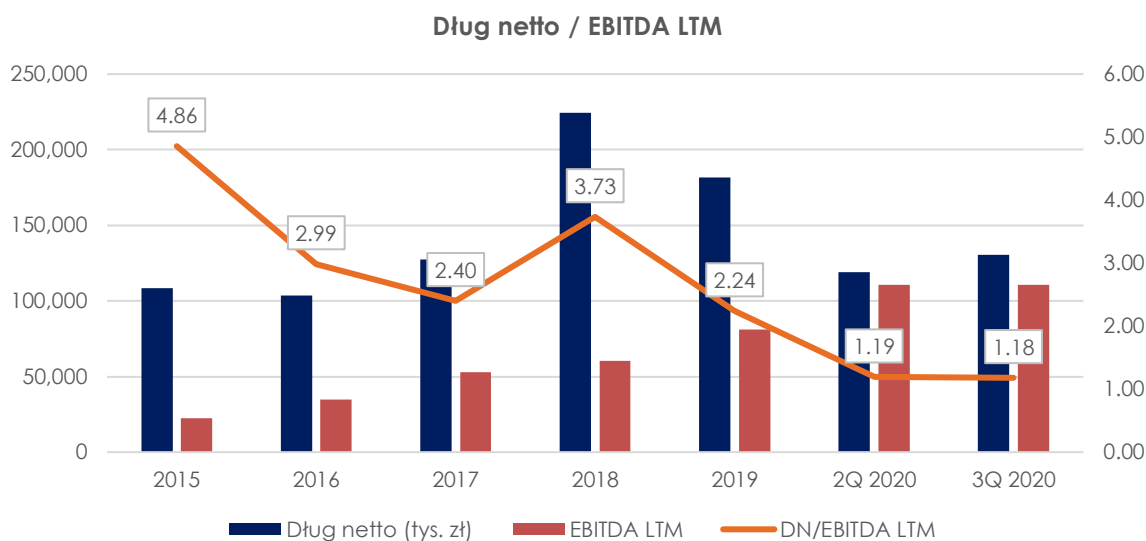
- Wskaźnik Dług netto / Kapitał własny spadł z poziomu 1,17 na 31.12.2018 do 0,45 na 30.09.2020 r.
- Wskaźnik Dług netto / EBITDA LTM spadł z poziomu 3,73 na 31.12.2018 do 1,18 na 30.09.2020 r.



Źródło: Emitent

Spadek wartości wskaźnika dług netto / kapitały własne od końca 2018 r. jest powiązany ze wzrostem kapitałów własnych o 50,8 mln zł w 2019 r. oraz o 44,5 mln zł w 1-3Q 2020 r. Grupa w tym okresie nie wypłacała dywidendy, co pomogło utrzymać wysoką wartość kapitałów własnych. Równocześnie, Grupa obniżyła zadłużenie netto od końca 2018 r., z czego spadek w 2019 r. wyniósł 42,8 mln zł i był związany głównie ze wzrostem salda gotówki w wyniku spływu należności z wykonania kontraktów w segmencie generalnego wykonawstwa. W 1-3Q 2020 r. spadek salda zadłużenia netto był związany głównie ze zmniejszeniem salda kredytów i obligacji.

Powyższe, ma także przełożenie na wartość wskaźnika dług netto / EBITDA LTM, gdzie drugą składową jest wynik EBITDA. W wyniku systematycznego rozwoju, Grupa osiąga coraz lepsze wyniki operacyjne: w 2018 r. wynik EBITDA wyniósł 60,2 mln zł, w 2019 r. 81,2 mln zł, a w ostatnich 12 miesiącach zakończonych 3Q 2020 r. (4Q 2019-3Q 2020) wynik EBITDA wyniósł 110,5 mln zł. Powyższe ma wpływ na spadek wartości wskaźnika dług netto / EBITDA od końca 2018 r.



Źródło: Emitent

W ramach zarządzania płynnością Grupa Dekpol na dzień 30.09.2020 r. pozyskała w banku SGB kredyty o łącznym limicie do 45 mln zł, kredyt w PKO BP SA do kwoty 30 mln zł, kredyty w Alior Banku do kwoty 30 mln zł, których zabezpieczeniem jest gwarancja BGK.

Opisując w niniejszym punkcie (oraz w pozostałych częściach Prospektu) sytuację finansową Emitent zastosował alternatywne pomiary

wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania, aby Inwestorzy mogli zrozumieć ich przydatność i wiarygodność (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Do nich należą zaprezentowane w niniejszym punkcie:

- dług netto / kapitał własny – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do kapitału własnego,
- dług netto / EBITDA LTM – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (wynik operacyjny powiększony o amortyzację) w ostatnich dwunastu miesiącach (LTM),
- EBIT – wynik operacyjny / wynik z działalności operacyjnej wykazany w sprawozdaniu finansowym,
- Marża EBIT (marża operacyjna) – relacja wyniku operacyjnego do przychodów ze sprzedaży,
- Marża brutto na sprzedaży – relacja wyniku brutto ze sprzedaży wykazanego w sprawozdaniu finansowym do przychodów ze sprzedaży;

Wskaźniki te zostały obliczone przez Emitenta na podstawie danych pochodzących ze Sprawozdań Finansowych poszczególnych spółek i nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta.



## PROSPEKT DEKPOL S.A.

Emitent prezentuje wybrane mierniki APM, ponieważ stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców obligacji, która pozwoli im na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Emitenta.

Emitent ponadto wskazuje, że przedstawionym powyżej alternatywnym pomiarom wyników nie należy nadawać większego znaczenia lub wpływu niż pomiarom bezpośrednim wynikającym ze Sprawozdania Finansowego.

W dniu 05.11.2020 r. Emitent wyemitował trzyletnie obligacje serii I o wartości 50 mln zł. W dniu 08.11.2020 r. Emitent dokonał obowiązkowej amortyzacji obligacji G i H. W dniu 22.12.2020 r. Emitent wyemitował 3,5-letnie obligacje serii J o wartości 11 mln zł. W dniu 01.02.2021 r. Dekpol Deweloper wyemitował 3,5-letnie obligacje serii B o wartości 10 mln zł. W dniu 23.02.2021 r. Emitent wyemitował 3,5-letnie obligacje serii K o wartości 21,5 mln zł. W dniu 08.03.2021 r. Emitent dokonał obowiązkowego wykupu obligacji G i H.

Poniżej szczegółowa informacja na temat wyemitowanych obligacji przez Grupę Emitenta na Dzień Prospektu:

Seria	Wartość nominalna (w tys. zł)	Rodzaj oferty	Liczba inwestorów	Data emisji	Data zapadalności	Oprocentowanie	Rynek notowań	Wykupione (w tys. zł)	Zabezpieczenie hipoteczne
DA	15 000	prywatna	1	18.07.2017	30.04.2021	nie dotyczy	nienotowane	0,00	TAK
DB	20 000	prywatna	1	04.10.2017	30.04.2021	nie dotyczy	nienotowane	0,00	TAK
A	30 000	prywatna	1	19.06.2019	19.12.2020 (8,5 mln zł)	nie dotyczy	nienotowane	8 500	NIE
					19.06.2022 (21,5 mln zł)			0,00	
I	50 000	publiczna	do 149	05.11.2020	28.10.2023	WIBOR 6M + 4,90	Catalyst	0,00	TAK
J	11 000	publiczna	190	22.12.2020	22.06.2024	WIBOR 6M + 5,40	Catalyst	0,00	NIE
K	21 500	publiczna	do 149	23.02.2021	23.08.2024	WIBOR 6M + 5,30	Catalyst	0,00	NIE
B	10 000	publiczna	do 149	01.02.2021	01.08.2024	WIBOR 3M + marża	nienotowane	0,0	NIE
L	17 650	publiczna	do 149	30.03.2021	23.08.2024	WIBOR 6M + 5,30	Catalyst	0,00	NIE

Źródło: Emitent

Powyższe emisje zostały wyemitowane przez Dekpol S.A., z wyłączeniem emisji serii A oraz B, która została wyemitowana przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

Emisje obligacji serii DA, DB, A były przeprowadzane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

Emisja obligacji serii I, K oraz serii B była przeprowadzana w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b tego rozporządzenia nie wymagała sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego.

Emisja obligacji serii J była przeprowadzona w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w oparciu o art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, bez sporządzania prospektu, na podstawie memorandum informacyjnego.



Emisja obligacji serii L była przeprowadzona w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w sposób, który wymaga sporządzenia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia ww. memorandum przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Emisje serii DA, DB, I są zabezpieczone hipotecznie. Emisja serii A jest zabezpieczona poręczeniami udzielonymi przez Dekpol S.A. oraz Dekpol Steel Sp. z o.o. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Emisja serii B jest zabezpieczona poręczeniem udzielonym przez Dekpol S.A.

#### **4.8. OPIS PRZEWIDYWANEGO FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA.**

Emitent na bieżąco monitoruje rynek finansowy i kapitałowy. Emitent zamierza finansować swoją działalność za pomocą różnych źródeł finansowania dłużnego oraz kapitałów własnych. Emitent podejmie decyzję o wyborze konkretnego produktu finansowego w oparciu o istniejące w danej chwili potrzeby finansowe Emitenta i oferowane parametry różnych źródeł finansowania.

Emitent nie zamierza zmieniać źródeł finansowania działalności w porównaniu z sytuacją przedstawioną w poz. 4.7 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny". Struktura rodzajowa zadłużenia nie powinna ulegać istotnym zmianom w porównaniu do stanu przedstawionego w poz. 4.7 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Na bazie Prospektu Emitent będzie mógł wyemitować Obligacje do kwoty 150 mln zł. Tempo pozyskiwania środków z emisji obligacji będzie zależeć od bieżących potrzeb finansowych Spółki.

## **5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI**

### **5.1. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA**

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, logistyczno-magazynowych, 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 apart hoteli oraz powierzchni handlowo-usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych - producent łyżek do koparek i ładowarek.



### 5.1.1. Segment generalnego wykonawstwa

Podstawową działalnością Emitenta jest generalne wykonawstwo w zakresie budownictwa kubaturowego - obiektów przemysłowych, logistyczno - magazynowych, handlowych, usługowych wraz z infrastrukturą zewnętrzną. Od dnia 01.01.2021 r. wydzielono segment działalności generalnego wykonawstwa do spółki Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

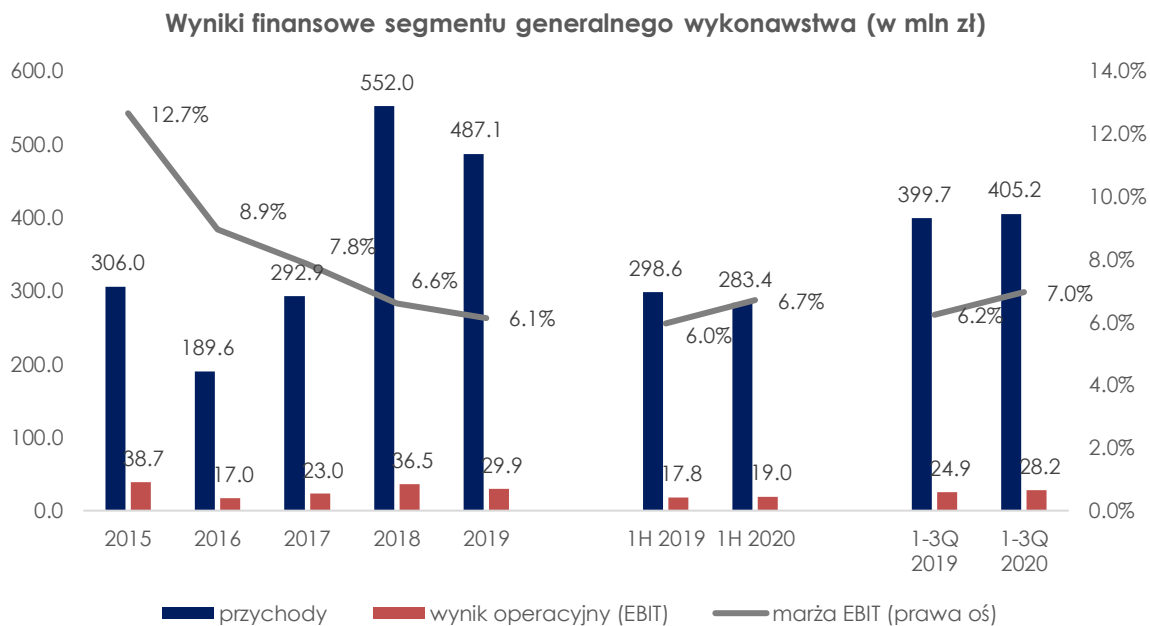


Aktualnie znajdujące się w realizacji projekty wykonywane są na zlecenie inwestorów prywatnych, a w portfelu zleceń nie ma długoterminowych projektów infrastrukturalnych. Większość kontraktów ma charakter krótkoterminowy (czas realizacji robót podstawowych to 6-8 miesięcy). Marża na kontraktach z generalnego wykonawstwa kształtuje się średnio w przedziale 6%- 8%.

Historycznie Emitent współpracował m.in. z takimi podmiotami jak: IKEA, 7R LOGISTIC, Panattoni Europe, Iglotex, Michelin, Trefl, Leroy Meriln, Carrefour, Atrium, Jula, Paktainer, Synektik, Oceanic, Graal.

Łączna wartość realizacji przeprowadzonych przez Dekpol S.A. z tytułu generalnego wykonawstwa do dnia 31.12.2020 r. wynosi ponad 2,7 mld zł.

Poniżej przedstawiono poziom przychodów ze sprzedaży, wynik operacyjny (EBIT) oraz marżę EBIT segmentu generalnego wykonawstwa na przestrzeni lat 2015-2020.



Źródło: Emitent

Na przestrzeni ostatnich 5 lat odnotowano istotny wzrost rozwoju działalności Spółki w segmencie generalnego wykonawstwa. Wartość przychodów ze sprzedaży tego segmentu



w 2015 r. wyniosła 306 mln zł, by w 2018 r. wzrosnąć do ponad 550 mln zł. Rok 2019 przyniósł spadek przychodów o ponad 10% do 487,1 mln zł. Wynik operacyjny tego segmentu w 2019 r. wyniósł blisko 30 mln zł, co dawało marżę EBIT na poziomie 6,1%. Kompresja marż w tym segmencie jest widoczna na poziomie ostatnich lat i wiąże się ze wzrostem skali działalności, zmianą w charakterystyce realizowanych projektów (które są zdecydowanie wyższej wartości i powtarzalne), zwiększoną konkurencją w branży oraz chęcią Emitenta do pozyskania nowych przyszłościowych kontrahentów. Po pierwszym półroczu 2020 r. Spółka osiągnęła 283,4 mln zł przychodów (-5% r/r) oraz 19 mln zł EBIT (+6,7% r/r). W porównaniu do poprzedniego okresu poprawie uległa marża operacyjna, która wzrosła do 6,7%. Po trzech kwartałach 2020 r. Spółka osiągnęła 405,2 mln zł przychodów (+1,4% r/r) oraz 28,2 mln zł EBIT (+13,3% r/r). W porównaniu do poprzedniego okresu poprawie uległa marża operacyjna, która wzrosła do 7,0%.

Na koniec grudnia 2020 Grupa realizowała kontrakty o łącznej wartości blisko 900 mln zł netto, z czego do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o wartości około 365 mln zł netto (szacunki Grupy – weryfikacja danych nastąpi w sprawozdaniu za 2020 r.). Emitent zastrzega, że wymienione wartości obejmują także wartość Prac 2 wskazanych w umowie z Karuzela Kołobrzeg sp. z o.o. z dnia 20 stycznia 2020 r., których perspektywa realizacji na dzień Prospektu nie jest jednoznaczna - zob. "Umowa z Karuzela Kołobrzeg Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 20 stycznia 2020 r." w pkt 13.1. Części III Prospektu. Stosowna wartość do realizacji po okresie sprawozdawczym z pominięciem wartości Prac 2 wynosi ok. 290 mln zł). Tym niemniej projekty pozyskane w 2020 budują - w części ich wartości - przychód roku obrotowego 2021.

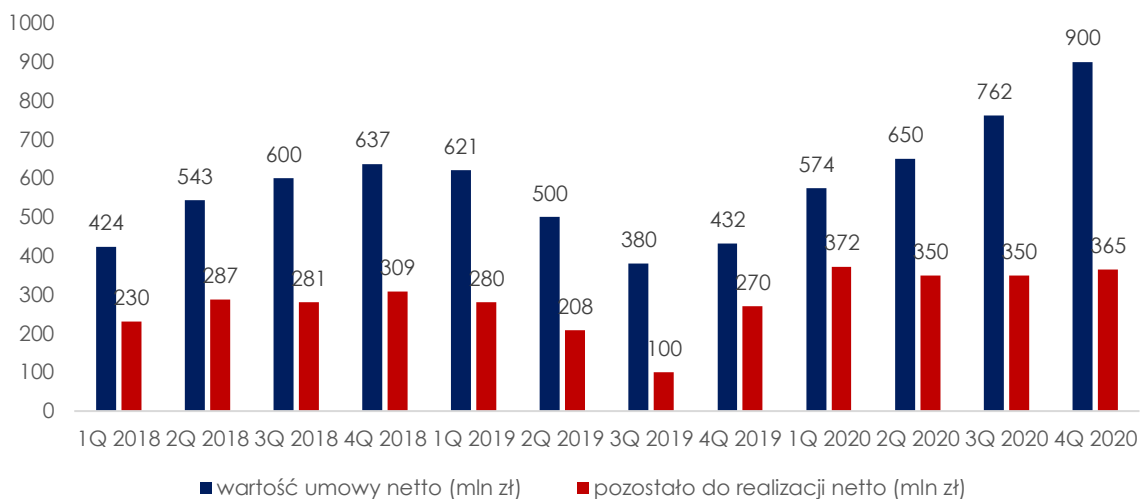
Ponadto na przełomie 2020 r. i 2021 r. procedowane były negocjacje i umowy nowych inwestycji o łącznej wartości ok. 250 mln zł netto, które będą realizowane w przyszłych okresach. Dodatkowo Dekpol realizuje projekty deweloperskie wewnątrzgrupowe o łącznej wartości umownej wynoszącej ponad 130 mln zł, z czego pozostało do realizacji po 31 grudnia 2020 r. niespełna 70 mln zł netto.

W 1Q 2020 Grupa podpisała nowe kontrakty o wartości 42 mln zł, w 2Q 2020 o wartości 133 mln zł, a w 3Q 2020 odpowiednio o wartości 149 mln zł, a w 4Q o wartości ok. 170 mln zł.





### Wartość portfela zleceń - segment generalnego wykonawstwa (w mln zł)



Źródło: Emitent

#### Strategia w segmencie generalnego wykonawstwa

Krótkoterminowa strategia Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zakłada organiczny rozwój przedsiębiorstwa, z założeniem jego odzwierciedlenia we wzroście wyników finansowych. Jednym z priorytetów jest oparcie rozwoju podstawowej działalności o pozyskiwanie nowych rynków zbytu, dobór portfela zamówień i zachowanie dyscypliny kosztowej. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. koncentruje się na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji nie przekracza 8 miesięcy. Przy realizacji tego typu kontraktów ryzyko niekorzystnej zmiany cen materiałów i robocizny jest ograniczone. Spółka stawia na pierwszym miejscu relacje z klientami oraz rozwój kadr. Dodatkowo, ubiegając się o tego typu kontrakty, Emitent konkuruje z ograniczoną liczbą podmiotów wyspecjalizowanych w budownictwie przemysłowo – logistycznym, doświadczając również ograniczoną konkurencję ze strony największych generalnych wykonawców takich jak np. Budimex, Skanska, którzy koncentrują się na dużych, długoterminowych realizacjach robót budowlanych, w tym w dużej mierze publicznych.

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. posiada własny park 100 ciężkich maszyn budowlanych z operatorami, brygady montażowe i ponad 120 doświadczonych inżynierów pracujących bezpośrednio przy projektach. W ramach Grupy Kapitałowej na budowy dostarczane są z własnych wytwórni prefabrykaty żelbetowe i stalowe. Dzięki temu spółka doskonale zna specyfikę i charakterystykę około 60%-70% kosztów poszczególnych projektów, dominując w negocjacjach z wykonawcami. Prace instalacyjne (elektryczne, wentylacyjne, itp.) wykonywane są przez szerokie grono podwykonawców, pracujących ze Spółką od wielu lat, przy czym stale pozyskiwani są nowi.

Silną stroną firmy jest umiejętność dostosowania oferty do aktualnej sytuacji rynkowej, dzięki szerokiemu spektrum zróżnicowanych realizacji począwszy od obiektów logistyczno – przemysłowych, poprzez salony samochodowe, galerie handlowe, retail parki, miejsca



## PROSPEKT DEKPOL S.A.

obsługi pasażerów przy obiektach drogowych, hotele, obiekty mieszkaniowe, biurowce, a skończywszy na obiektach hydrotechnicznych, dokowych, kolejowych i drogowych.

Spółka nieustannie poszukuje optymalizacji w kontroli własnych procesów, dążąc w sposób ciągły do zapewnienia doskonałości wewnątrzorganizacyjnej. Stąd, na przykład wdrożenie nowoczesnych rozwiązań IT. Na czoło wysuwa się awangardowy sposób adaptacji systemu ERP dla potrzeb budów, który w swojej zaawansowanej formie ma trafić na budowy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w II połowie 2021 roku, służąc kontroli projektów.

Głównym obszarem działalności pozostaje województwo pomorskie, jednak Spółka działa na obszarze całego kraju, pozyskując projekty realizowane w innych regionach kraju, m. in. w województwach: lubelskim, podkarpackim, dolnośląskim, mazowieckim, zachodnio-pomorskim, warmińsko-mazurskim.

Wielkość realizowanych przez Spółkę kontraktów waha się od kilku do ponad 140 milionów złotych. Największy odsetek stanowią kontrakty o wartości w przedziale od 15 do 40 milionów złotych, których w ciągu roku Spółka realizuje kilkanaście.

Od 2018 r. istotnie wzrósł udział projektów logistyczno-magazynowych i przemysłowych. Spółka zamierza dalej rozwijać swoją obecność w tym segmencie rynku, kierując swoją uwagę w stronę nowych rynków w ujęciu geograficznym oraz kolejnych deweloperów powierzchni magazynowych, mimo że Spółka współpracuje już z dwoma liderami w tymże segmencie tj. Panattoni oraz 7R. Akwizycja nowych projektów jest również silnie ukierunkowana na inwestorów industrialnych realizujących nowe projekty bezpośrednio oraz przez deweloperów w systemie BTS/BTO.

Grupa Emitenta współpracuje z grupą inwestorów, dla których realizuje kolejne projekty. Kontrahenci decydują się na współpracę ze Spółką Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. kierując się zaufaniem do tego wykonawcy oraz biorąc pod uwagę jego profesjonalizm i terminowość w realizacji powierzonego zadania.

### Obecne realizacje

Wybrane kontrakty realizowane przez Grupę Emitenta na dzień 31.12.2020 r. w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
<b>GRUPA 7R</b>	Hala magazynowa w Swarzędzie w gminie Tczew
<b>IGLOTEX</b>	Hala magazynowo-usługowa z budynkiem biurowym w Skórczu
<b>GRUPA PANATTONI</b>	Hala magazynowa w Rumi
<b>GRUPA PANATTONI</b>	Hala magazynowa w Pruszczu Gdańskim
<b>GRUPA PANATTONI</b>	Hala magazynowa w Jawczycach w gminie Ożarów Mazowiecki
<b>GRUPA 7R</b>	Hala magazynowa w Kowalach w powiecie gdańskim



## PROSPEKT DEKPOL S.A.

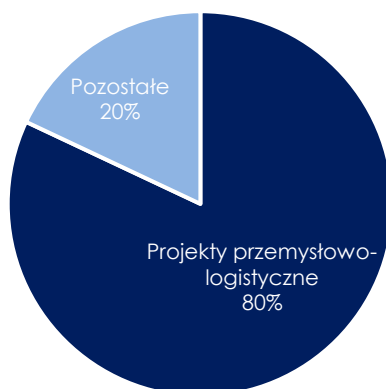
<b>GRUPA 7R</b>	Hala magazynowa w Warszawie
<b>INTER METAL</b>	Hala produkcyjno-magazynowa w Inowrocławiu
<b>GRUPA PANATTONI</b>	Hala magazynowa w Świdniku
<b>DELTA INVEST</b>	Salon samochodowy w Warszawie
<b>KARUZELA KOŁOBRZEG</b>	centrum handlowego w Kołobrzegu
<b>RTE POLAND</b>	Budowa fabryki rowerów w Machnaczy
<b>GRUPA PANATTONI</b>	Budowa budynku magazynowo- produkcyjnego z pomieszczeniami biurowo- socjalnymi i infrastrukturą towarzyszącą w Grodzisku Mazowieckim

Źródło: Emitent

Większość realizowanych przez Spółkę kontraktów ma wartość od 10 do 40 mln zł. Spółka realizuje także pojedyncze większe kontrakty o wartości ok. 70-140 mln zł (na 31.12.2020 Grupa realizowała 4 takie kontrakty).

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach ok. 70%-90%. Wg stanu na dzień 31.12.2020 r. udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ok. 80%.

### Struktura projektów GW na 31.12.2020



Źródło: Emitent

W związku z koncentracją Emitenta na realizacji kontraktów kilkumiesięcznych, relacja wartości portfela zamówień do osiągniętych rocznych przychodów jest relatywnie niska w porównaniu z relacją obserwowaną u innych podmiotów z branży generalnego wykonawstwa, specjalizujących się w kontraktach długoterminowych.

### Wybrane realizacje



PROSPEKT DEKPOL S.A.



**IKEA**

Lokalizacja: Gdańsk  
Inwestor: IKEA Property Poland Sp. z o.o.  
Czas realizacji: 03.2008-06.2010

**Obiekty użyteczności publicznej**



**LPP S.A.**

Pruszcz Gdański  
Inwestor: LPP S.A.  
Czas realizacji: 07.2018 - 08.2019

**Obiekty przemysłowe**



**PANATTONI Europe Sp. z o.o.**

Lokalizacja: Grudziądz  
Inwestor: PANATTONI Europe Sp. z o.o. Grudziądz  
Czas realizacji: 2019

**Obiekty przemysłowe**



**REMONTOWA SHIPBUILDING**

Lokalizacja: Gdańsk  
Inwestor: REMONTOWA SHIPBUILDING S.A.  
Czas realizacji: 10.2011-06.2012

**Hydrotechnika**



**7R LOGISTIC**

Lokalizacja: Gdańsk Kowale  
Inwestor: 7R Logistic S.A.  
Czas realizacji: 08.2015-08.2016

**Obiekty przemysłowe**



**CREATON / ETEX**

Lokalizacja: Widziszewo, gm. Kościan  
Inwestor: Etex Building Materials Polska Sp. z o.o., Olkusz  
Czas realizacji: 04.2011-06.2012

**Obiekty przemysłowe**



**PANLINK**

Lokalizacja: Tczew Rokitki  
Inwestor: PanLink Sp. z o.o.  
Czas realizacji: 06.2014-06.2015

**Obiekty przemysłowe**



**AGRII**

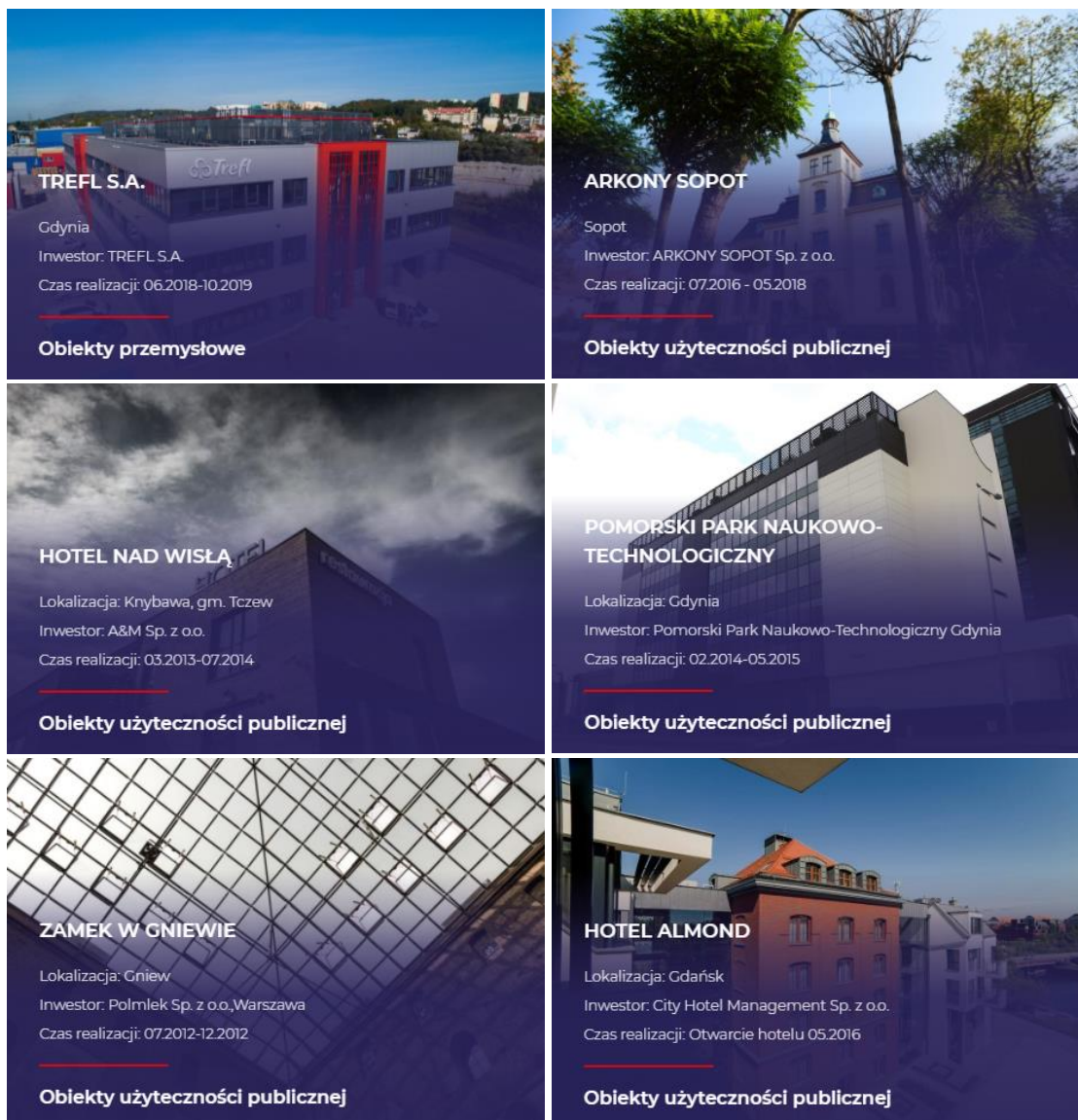
Aleksandrów Kujawski  
Inwestor: Agrii Polska  
Czas realizacji: 2018

**Obiekty przemysłowe**





## PROSPEKT DEKPOL S.A.



### 5.1.2. Segment deweloperski

Emitent prowadzi działalność deweloperską od 2007 roku. Od tego czasu sukcesywnie realizuje własne projekty mieszkaniowe na terenie Polski Północnej, głównie w Gdańsku. Od 01.01.2019 r. wydzielono segment deweloperski do spółki Dekpol Deweloper sp. z o.o., pod którą znajdują się spółki projektowe realizujące inwestycje deweloperskie.



Dotychczas Grupa wybudowała ponad 25 inwestycji składających się z ok. 3 tys. lokali. Na dzień 31.12.2020 r. Grupa była w trakcie budowy 5 inwestycji deweloperskich liczących 469 lokale w Gdańsku, Wiślinie i Rokitkach k. Tczewa (aglomeracja trójmiejska). Ponadto Grupa posiada grunty pod nowe inwestycje w Gdańsku i okolicach Gdańska, Warszawie oraz Wrocławiu.

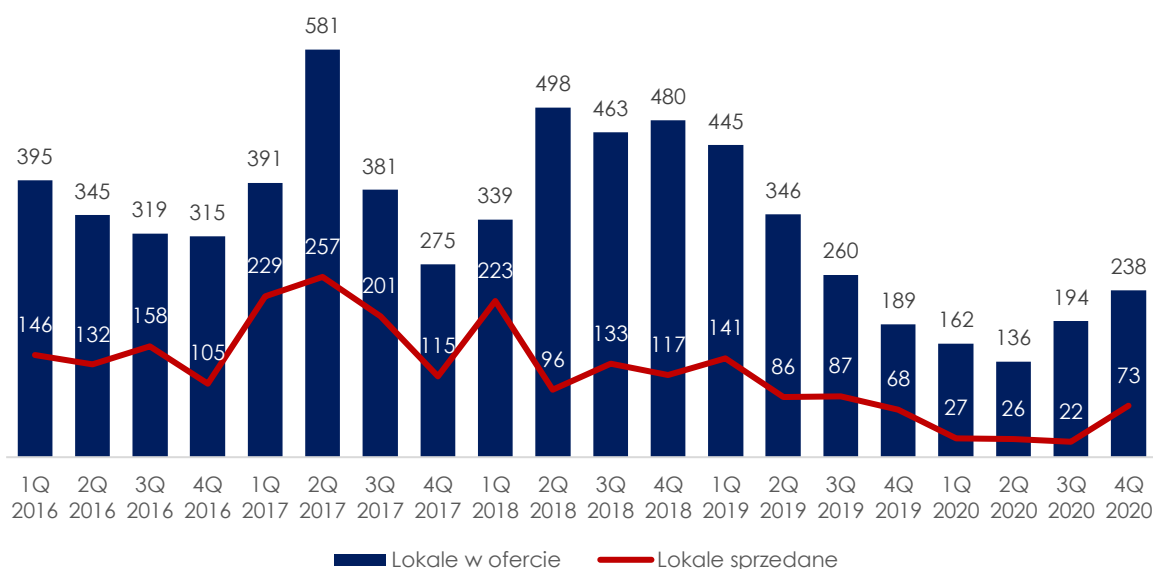


Spółka oprócz standardowych lokali mieszkalnych w popularnych lokalizacjach (m.in. Osiedle Pastelowe w Gdańsku) realizuje także projekty o podwyższonym standardzie w Wiślince oraz na wyspie Sobieszewskiej w aglomeracji trójmiejskiej.

Ofertę lokali mieszkalnych uzupełniają apartamenty hotelowe, co pozwala dotrzeć do innej grupy klientów, traktujących nieruchomością jak produkt inwestycyjny.

Emitent ma zabezpieczony bank gruntów do 2025 roku o łącznej powierzchni użytkowej 224 tys. m<sup>2</sup>, z czego ok. 77 tys. m<sup>2</sup> to powierzchnia użytkowa w projektach premium. Ok. 82% banku ziemi zostało już opłacone.

#### Kwartałna kontrakcja i oferta



Źródło: Emitent

Wyniki sprzedażowe Grupy są pochodną wielkości oferty oraz wprowadzeń nowych projektów do sprzedaży. W ostatnich latach najlepszym sprzedażowo rokiem był rok 2017, w którym Grupa sprzedała 802 lokale. Ten rok był także najlepszym sprzedażowo rokiem w historii polskiego rynku deweloperskiego. W 2018 roku Grupa odnotowała sprzedaż 569 jednostek. Kolejne kwartały 2019 r. charakteryzowały się kurczącą się ofertą Grupy, której powodem był brak istotnych wprowadzeń nowych projektów do sprzedaży. Całkowita sprzedaż w 2019 r. wyniosła 382 jednostki. W 2020 roku Grupa zrealizowała sprzedaż na poziomie 148 lokali, z czego blisko połowa (73 lokale) została sprzedana w 4Q 2020. Negatywny wpływ na poziom sprzedaży w 2020 r. miała także pandemia COVID-19.

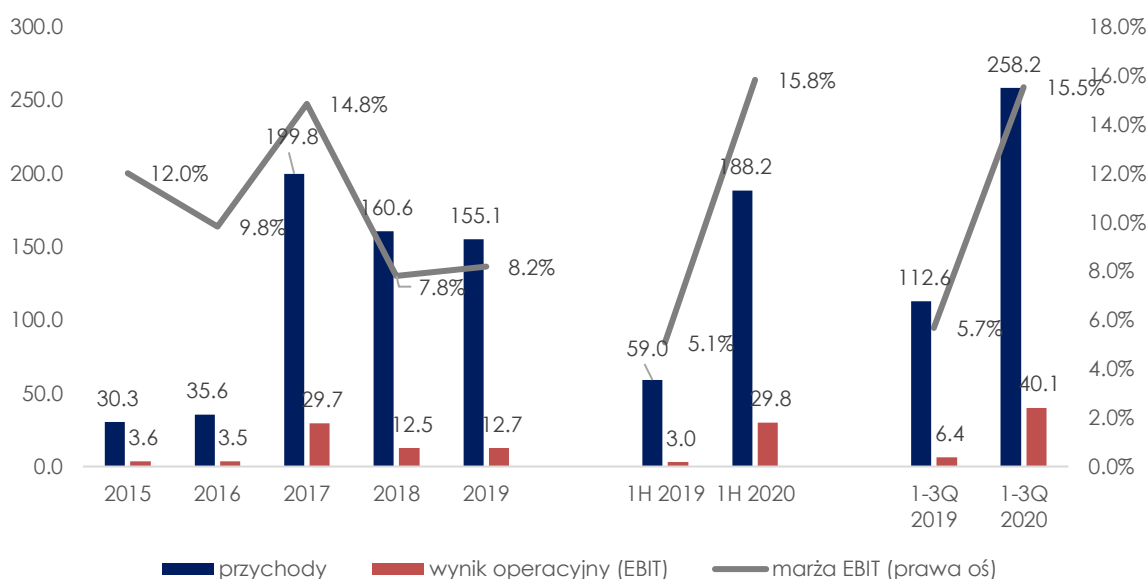
Jednocześnie Emitent informuje, że zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2021 roku przychodów na poziomie 210 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż 300 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji, o której mowa w raporcie bieżącym nr 26/2020 z dnia 1 października 2020



r. Natomiast cel na rok 2021 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 350 lokali.

Zarząd Emitenta zastrzega, 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.

#### Wyniki finansowe segmentu deweloperskiego (w mln zł)



Źródło: Emitent

Począwszy od 2017 r. mocno wzrosła wartość przychodów ze sprzedaży segmentu deweloperskiego w ramach Grupy, która wyniosła blisko 200 mln zł. W tym okresie Grupa rozpoznała w przychodach 573 lokale. Wynik operacyjny segmentu wyniósł blisko 30 mln zł. W kolejnych dwóch latach przychody segmentu wyniosły odpowiednio 160,6 mln zł i 155,1 mln zł, generując po ok. 12,5 mln zł zysku EBIT. Rozpoznano w przychodach 591 lokali w 2018 r. oraz 490 lokali w 2019 r. Charakterystyczne dla 2019 roku było zwiększenie udziału sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie adresowanych do bardziej wymagających klientów. Średnia wartość lokalu wzrosła w ujęciu r/r o ponad 20%. W 2019 roku Spółce udało się oddać do użytkowania cztery inwestycje: Młoda Morena, Młoda Morena Park II, Nowe Rokietki Park II oraz Eco Milan.

W przychodach segmentu deweloperskiego w pierwszym półroczu 2020 r. rozpoznana została sprzedaż 437 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku rozpoznanych lokali było 209. W I półroczu 2020 roku oddane do użytkowania zostały trzy inwestycje: Foresta – łącznie 157 lokali, Nowe Rokietki V, VI – łącznie 139 lokali, Grano Residence - łącznie 282 lokale. W szczególności ten ostatni projekt był istotny dla wyników segmentu deweloperskiego, ze względu na charakterystyczną lokalizację w centrum Gdańska oraz wysoką cenę sprzedaży w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>. Osiągnięte przychody ze sprzedaży lokali w 1H 2020 r. wyniosły 188,2 mln zł, a marża operacyjna blisko 30 mln zł.



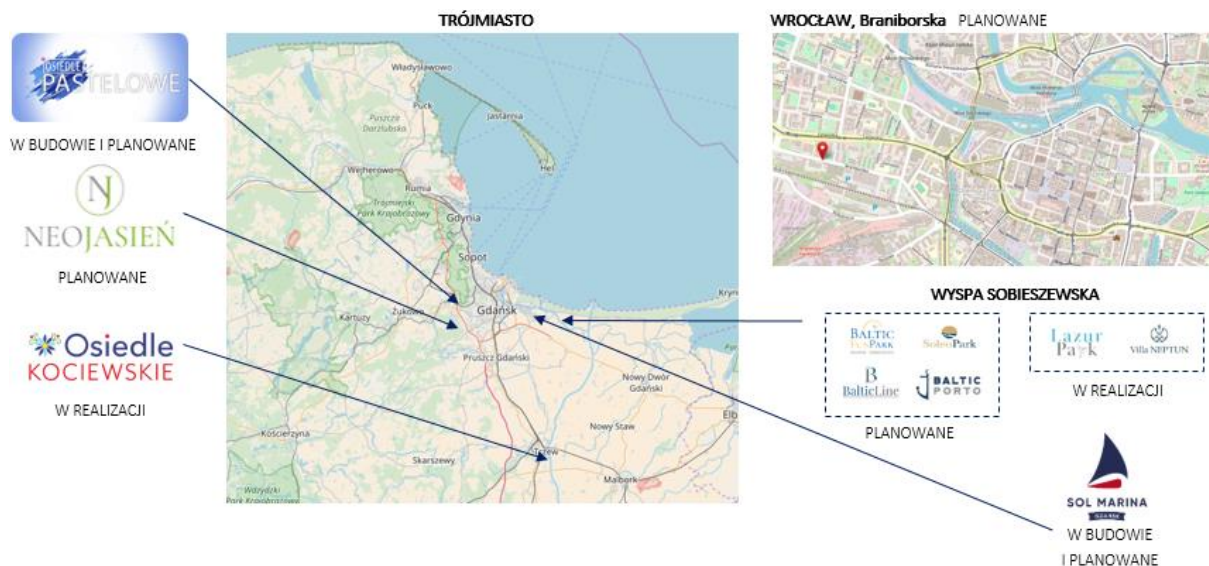
## PROSPEKT DEKPOL S.A.

W przychodach segmentu deweloperskiego po trzech kwartałach 2020 r. rozpoznana została sprzedaż 571 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku rozpoznanych lokali było 372. W 1-3Q 2020 roku oddane do użytkowania zostały cztery inwestycje: Foresta – łącznie 157 lokali; Nowe Rokitki V, VI - łącznie 139 lokali; Osiedle Zielone III – 42 lokale; Grano Residence - łącznie 282 lokale. Osiągnięte przychody ze sprzedaży lokali w 1-3Q 2020 r. wyniosły 256 mln zł (przy łącznych przychodach segmentu 258 mln zł), a marża operacyjna ponad 40 mln zł. Wyniki były lepsze niż najlepszy do tej pory rok 2017 r. w historii segmentu deweloperskiego.

Według wstępnych szacunków Emitenta za rok 2020 r. liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym wynosi 622 lokale, wobec 490 lokali rozpoznanych w 2019 roku. Szacunkowa wartość lokali sprzedanych w 2020 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wynosi 78 mln zł, natomiast szacunkowa wartość lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy w 2020 roku wyniesie ponad 282 mln zł. Ostateczne dane dotyczące sprzedaży lokali zostaną opublikowane w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020, które będzie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta, a którego publikacja zaplanowana jest na dzień 26 kwietnia 2021 r.

### Lokalizacja projektów deweloperskich

Poniżej przedstawiono lokalizację projektów deweloperskich w trakcie realizacji oraz planowanych do realizacji według stanu na dzień 31.12.2020 r.:



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

Zdecydowana większość projektów zlokalizowana jest na terenie aglomeracji trójmiejskiej. Osiedle Pastelowe oraz Osiedle Zielone zlokalizowane są na terenie Gdańska, inwestycja Nowe Rokitki w Rokitkach k/ Tczewa, Sol Marina w Wiślince. Grupa planuje także realizację kilku projektów na terenie Wyspy Sobieszewskiej. Zdecydowanie nowym rynkiem dla Dekpol Deweloper będzie Wrocław, gdzie Spółka posiada grunt pod budowę projektu o wielkości 17,8 tys. m<sup>2</sup> PUM przy ul. Braniborskiej.

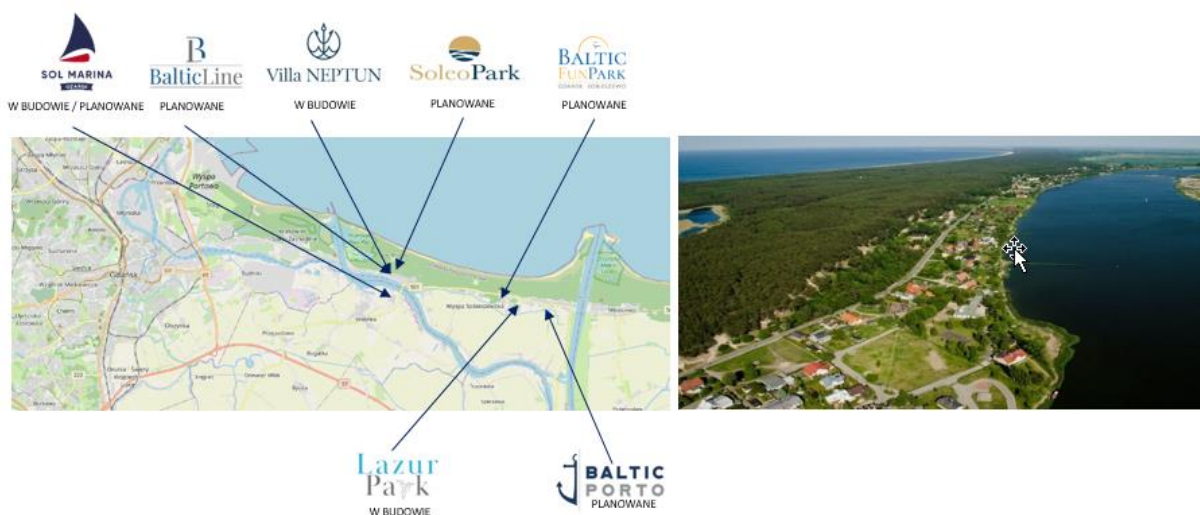




## PROSPEKT DEKPOL S.A.

Ponadto w dniu 01.10.2020 roku Grupa poinformowała o podpisaniu przez spółkę zależną Dekpol Deweloper (Dekpol Inwestycje Sp. z o. o. Braniborska Sp. k.) listu intencyjnego z inwestorem instytucjonalnym w sprawie sprzedaży budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m<sup>2</sup> wraz z prawami do działki, na której budynek ten zostanie wybudowany. Potencjalna cena sprzedaży została ustalona na poziomie ok. 20 proc. przychodów Grupy Dekpol za 2019 rok, które wyniosły 772,1 mln zł. Zakończenie prac planowane jest na drugą połowę 2023 roku. Zawarcie umowy przedwstępnej nastąpiło w dniu 9 marca 2021 r., o czym Emitent informował raportem bieżącym 11/2021.

Grupa planuje w latach 2021-2022 rozpocząć budowę kilku projektów o mieszanym charakterze (mieszkalny, apartamentowy, aparthotelowy) na terenie Wyspy Sobieszewskiej. Łączna powierzchnia użytkowa planowana jest na ok. 37,8 tys. m<sup>2</sup>. Dokładną lokalizację przedstawiono poniżej:



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

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

### Obiekty hotelowe

Grupa Dekpol w swojej historii zrealizowała budowę kilku hoteli pełniąc funkcję generalnego wykonawcy, a w trzech przypadkach będąc także ich deweloperem. W 2016 r. Grupa ukończyła budowę własnego hotelu o nazwie Hotel Almond położonego w Gdańsku blisko Starego Miasta i Wyspy Spichrzów. Obiekt w dalszym ciągu jest własnością Grupy.



PROSPEKT DEKPOL S.A.

W kolejnych latach Grupa zrealizowała dwie inwestycje (Hotel Number One oraz Hotel Grano) pełniąc funkcję dewelopera i sprzedając klientom pokoje hotelowe (prawo własności lokali). Oba obiekty zlokalizowane są na Wyspie Spichrzów w Gdańsku.

Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje na temat obiektów hotelowych zrealizowanych przez Grupę Dekpol:

**HOTEL ALMOND:**

Własność Grupy Dekpol

Ukończenie budowy: 2016 r.

Lokalizacja: ul. Toruńska 12

Liczba pokoi: 109

Wartość bilansowa na 30.09.2020: 72 mln zł



**HOTEL NUMBER ONE:**

Projekt sprzedany w systemie condo

Ukończenie budowy: 2017 r.

Lokalizacja: ul. Jagłana 4 (Wyspa Spichrzów)

Liczba pokoi: 172



**HOTEL GRANO:**

Projekt sprzedany w systemie condo

Ukończenie budowy: 1H 2020 r.

Lokalizacja: ul. Pszenna 3 (Wyspa Spichrzów)

Liczba pokoi: 138



Źródło: Emitent

Grupa Dekpol posiada grunt o łącznej powierzchni 5 878 m<sup>2</sup>, położony w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego 21 w sąsiedztwie Warszawskiego Centrum EXPO XXI i Dworca PKP Warszawa Zachodnia, na którym planuje w przyszłości budowę inwestycji hotelowej o łącznej powierzchni użytkowej ok. 16 tys. m<sup>2</sup>.

W dniu 9 października 2019 roku Dekpol S.A. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, prawomocne pozwolenie na budowę budynku hotelowego na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Prądzyńskiego.



Wizualizacja, Źródło: Emitent

Uzyskane pozwolenie obejmuje budowę budynku hotelowego z usługami w parterze i częścią biurową o łącznej powierzchni użytkowej ok. 16 tys. m<sup>2</sup> (ok. 400 pokoi) oraz zagospodarowanie terenu. Wymieniona nieruchomość jest pierwszą nieruchomością inwestycyjną nabytą przez Dekpol S.A. w Warszawie. Na Dzień Prospektu Emitent rozważa różne możliwości wykorzystania posiadanej nieruchomości oraz uzyskanego pozwolenia na budowę.

Grupa Dekpol posiada grunt o łącznej powierzchni 63 375 m<sup>2</sup> (to jest pow. działki 34/2, na której powstanie m. in. budynek hotelowy, z działką nr 33 powierzchnia wynosi 92 875 m<sup>2</sup>), położony w Wiślince, gm. Pruszcz Gdański przy ul. Łąkowej, na którym planuje w przyszłości budowę inwestycji hotelowej o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3 124 m<sup>2</sup>.

W dniu 26 września 2019 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Gdańskiego, prawomocne pozwolenie na budowę basenu jachtowego z przystanią, kanałami, pomostami wraz z zabudową apartamentową, budynku recepcji oraz kapitanatu wraz z instalacjami, układem drogowym z parkingami i wjazdem przy ul. Łąkowej. Dnia 18 grudnia 2019 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Gdańskiego, prawomocne zamiennie pozwolenie na budowę, zmieniające w części ostateczną decyzję Starosty Gdańskiego w zakresie zgodnym z projektem budowlanym zamiennym.

Dnia 29 października 2020 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Gdańskiego, prawomocne zamiennie pozwolenie na budowę, zmieniające w części ostateczną decyzję Starosty Gdańskiego w zakresie zgodnym z projektem budowlanym zamiennym.

Uzyskane pozwolenia obejmują budowę basenu jachtowego z przystanią, kanałami, pomostami wraz z zabudową apartamentową (14 budynków apartamentowych), budynek





## PROSPEKT DEKPOL S.A.

---

repcji, budynek kapitanatu wraz z instalacjami wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej, gazu, elektryczną, wentylacji mechanicznej, 3 zbiorników na wody opadowe, układem drogowym z parkingami i wjazdem przy ul. Łąkowej.



Wizualizacja, Źródło: Emitent

W styczniu 2021 roku Emitent wprowadził do sprzedaży ponad 100 pokoi condohotelowych w ramach kompleksu Sol Marina. Jest to kolejny, po Hotelu Number One i Hotelu Grano, projekt condohotelowy realizowany przez Grupę Dekpol. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na drugi kwartał 2021 roku, natomiast zakończenie na pierwszy kwartał 2023 roku. Sprzedaż lokali będzie prowadzona w oparciu o stosowany już na poprzednich tego typu inwestycjach model biznesowy. Obiektem zarządzać będzie podmiot spoza Grupy (szerzej w poz. 9.1.1.5), który odpowiedzialny jest za funkcjonowanie hoteli i apartamentów w ramach sieci Grano.

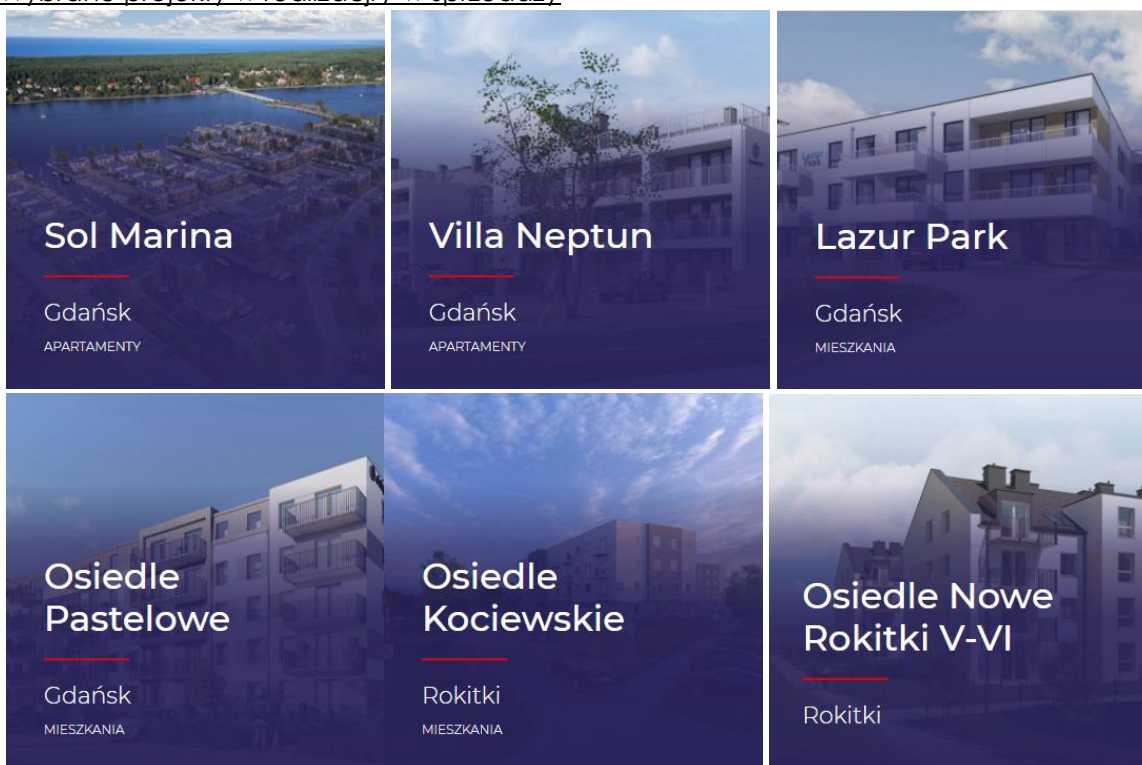




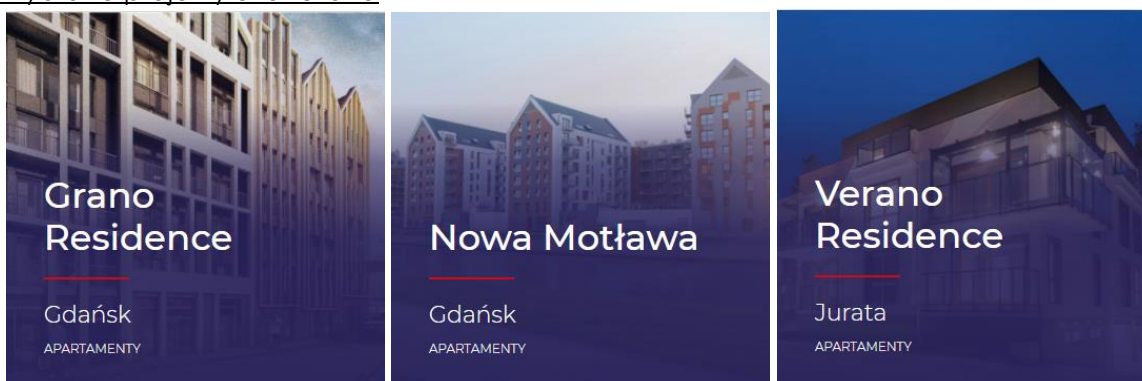
## PROSPEKT DEKPOL S.A.

W dniu 12 marca 2021 r. Emitent powziął informację, że spółka zależna Emitenta - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe", wraz z podziemnymi halami garażowymi, instalacjami wewnętrznymi oraz inną niezbędną infrastrukturą, w Gdańsku przy ulicy Pastelowej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 5 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 350 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 16 tys. m kw. oraz 401 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 108 mln zł netto. II etap inwestycji "Osiedle Pastelowa" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w IV kwartale 2022 roku, a pierwsze lokale zostaną przekazane klientom w I kwartale 2023 roku.

### Wybrane projekty w realizacji / w sprzedaży



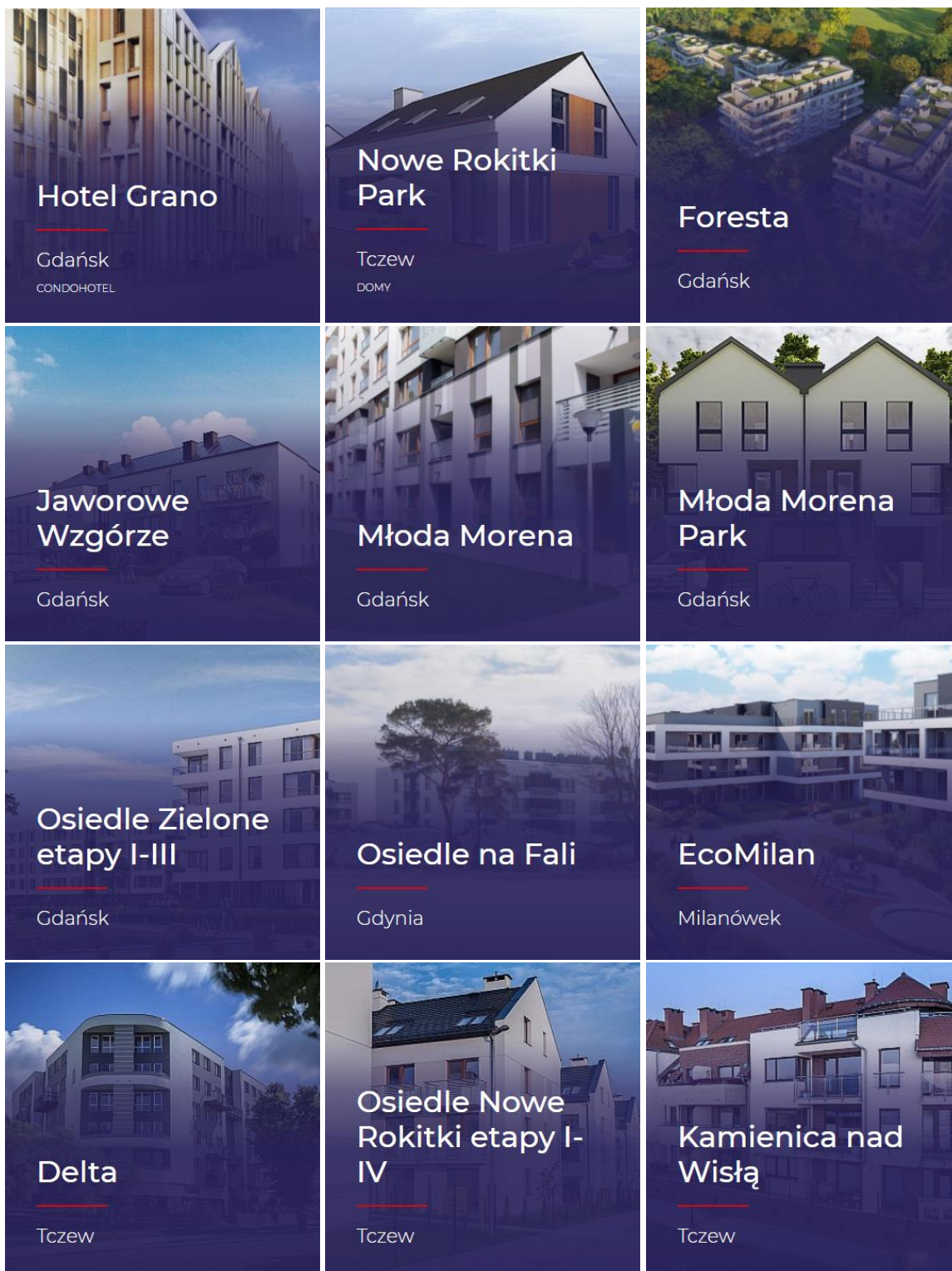
### Wybrane projekty ukończone







PROSPEKT DEKPOL S.A.



### 5.1.3. Produkcja osprzętu do maszyn



Dekpol Steel jest największym w Polsce producentem łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn wykorzystywanych w pracach budowlanych, ziemnych, wykończeniowych i rolniczych. Ta część działalności Grupy jest najbardziej dynamicznie rozwijającym się rodzajem działalności.



Grupa oferuje szeroką gamę standardowych i specjalistycznych łyżek, zintegrowanego osprzętu do koparek, ładowarek, koparko-ładowarek, nośników teleskopowych z przeznaczeniem do szerokiego zakresu prac budowlanych, porządkowych i rolniczych. Stosuje się je m.in. w kamieniołomach, żwirowniach, przy pracach ziemnych czy też w rolnictwie.



Łyżki do koparek



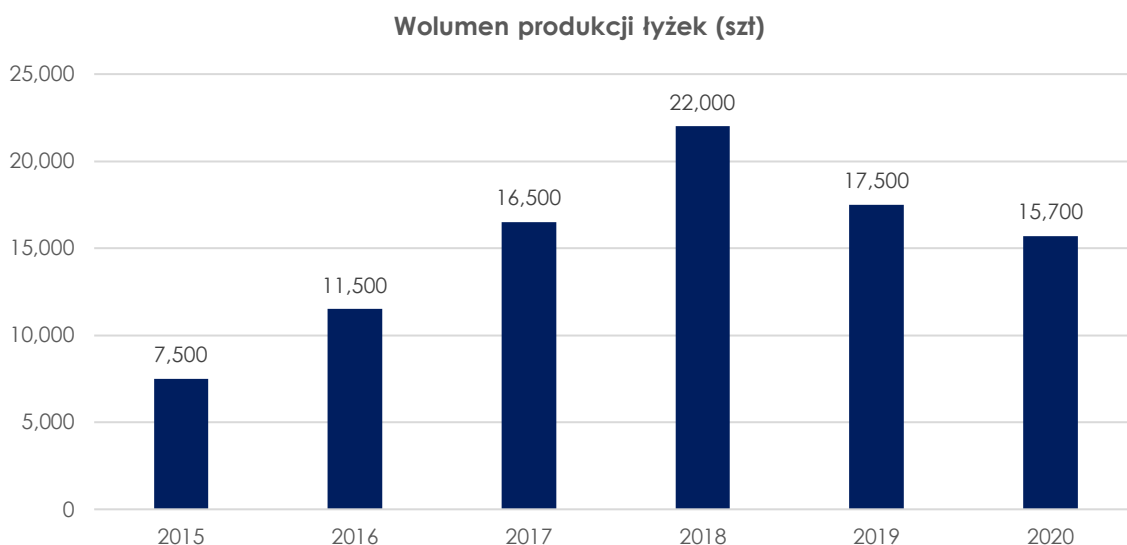
Łyżki do ładowarek kołowych

Dekpol poprzez spółkę Dekpol Steel, która została wydzielona z 01.01.2020 ze struktury Dekpol SA, obecnie wytwarza około 750 ton wyrobów gotowych miesięcznie. Ponad 90% produkcji eksportowana jest do ponad 24 krajów na świecie m.in. do Norwegii, Szwecji, Niemiec i Wielkiej Brytanii, a nawet do Korei Południowej i Australii. Dekpol Steel współpracuje z największymi na świecie producentami maszyn budowlanych: Komatsu, Volvo, Liugong, Dressa Machinery, Caterpillar oraz Doosan Group – Bobcat. Dzięki wieloletniemu doświadczeniu spółka jest w stanie wyprodukować dowolny rodzaj łyżki i dostosować się do wymagań każdego klienta.

Emitent posiada prestiżowy certyfikat SSAB „Hardox in My Body”. Rozwój segmentu stalowego początkowo był prowadzony w ramach Dekpol S.A. W 2012 roku została zainicjowana produkcja osprzętów do maszyn budowlanych. Aktywność w tym zakresie była dynamicznie rozwijana. Z początkiem 2020 roku działalność została wydzielona do spółki celowej Dekpol Steel Sp. z o.o. Firma planuje dynamiczny rozwój m.in. poprzez zwiększenie rozpoznawalności marki, rozszerzenie oferty handlowej, ekspansję terytorialną oraz umocnienie pozycji na już obsługiwanych rynkach.

Od roku 2012 Spółka wyprodukowała około 95 tys. łyżek głównie przeznaczonych dla odbiorców OEM jak również na rynek aftermarket obejmujący 24 kraje. W 2019 r. Emitent wyprodukował ok. 17,5 tysięcy łyżek, osiągając przychód ze sprzedaży na poziomie ok. 90,7 mln zł. W 2020 r. Emitent wyprodukował 15,7 tys. łyżek, osiągając przychód na poziomie ok. 81,5 mln zł.





Źródło: Emitent

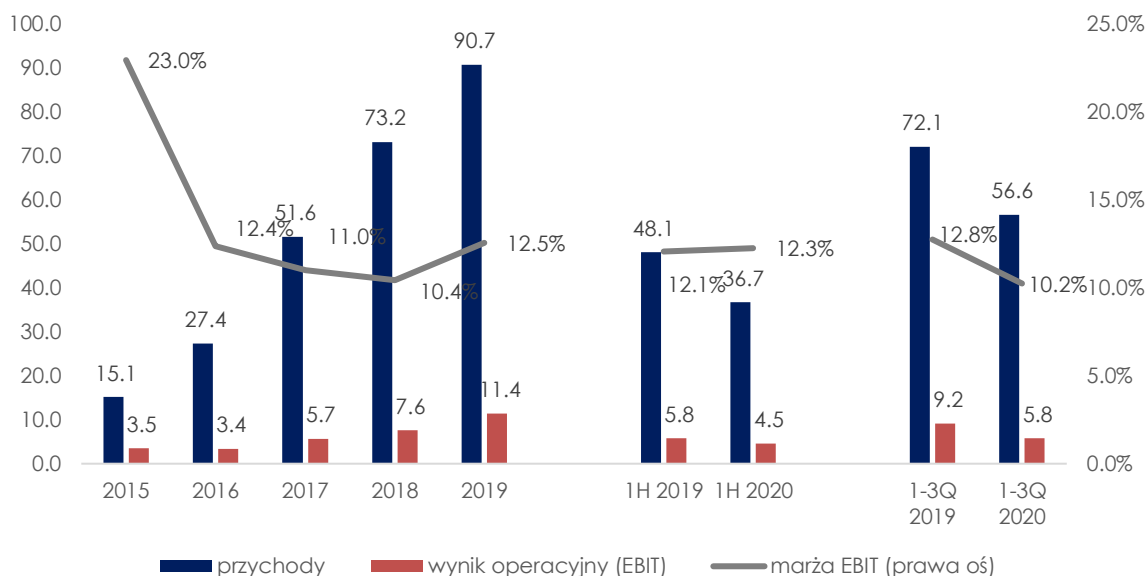
Emitent w latach 2018-2020 powiększył park maszynowy o nowe centra obróbcze marki Haas. W roku 2020 zapadło wiele kluczowych decyzji związanych z dalszym rozwojem. Emitent w 2020 podpisał umowę na dostawę i montaż pierwszej stacji zrobotyzowanej z dwoma robotami do spawania synchronicznego, która od dnia 12.01.2021 r. została wdrożona.

Kluczowa będzie rozbudowa nowej powierzchni produkcyjnej o kolejne 4700 m<sup>2</sup>. Nowa hala będzie przeznaczona do produkcji łyżek o masie do 5000 kg. Cały proces produkcji ma być w pełni zrobotyzowany w szczególności etap spawania. Następnym etapem będzie budowa hali tzw. „ciężkiej” o powierzchni 5000 m<sup>2</sup> do produkcji łyżek o masie przekraczającej 50 ton. Pozostałe zakupy są związane z usprawnieniem produkcji. Planowany jest zakup nowych stołów do montażu oraz doposażenie wyłazarki TOS w głowicę kątową, jak i śrutownicy przelotowej (zamówienie zrealizowane).

Od roku 2020 Dekpol Steel poprzez rozbudowę własnej sieci sprzedaży, za równo w Polsce jak również w Europie Zachodniej, planuje utworzenie magazynów ze swoimi produktami. Dzięki temu działaniu oferta sprzedaży dla potencjalnych odbiorców będzie bardziej interesująca ze względu na dostępność produktów „od ręki” eliminując długi czas oczekiwania na realizację zamówienia. Głównymi rynkami, które w pierwszej kolejności mają być objęte w/w modelem biznesowym są Francja, Niemcy, jak również Szwecja.



## Wyniki finansowe segmentu produkcji osprzętu do maszyn (w mln zł)



Źródło: Emitent

Segment produkcji osprzętu do maszyn jest najbardziej wzrostowym segmentem w Grupie Dekpol. Wartość przychodów segmentu wzrosła z 15,1 mln zł w 2015 r. do 90,7 mln zł w roku 2019. Wynik EBIT wzrósł w tym czasie z 3,5 mln zł do 11,4 mln zł. Rentowność EBIT tego segmentu waha się od kilku lat w przedziale od 10% do 13% (z pominięciem 2015 r., gdzie marża wyniosła 23%).

Po pierwszym półroczu 2020 r. Grupa zanotowała spadek przychodów tego segmentu, które wyniosły 36,7 mln zł (48,1 mln zł przed rokiem). W pierwszym półroczu 2020 r. Grupa wyprodukowała 5,8 tys. łyżek, w porównaniu do 8,7 tys. łyżek w 1H 2019 r.

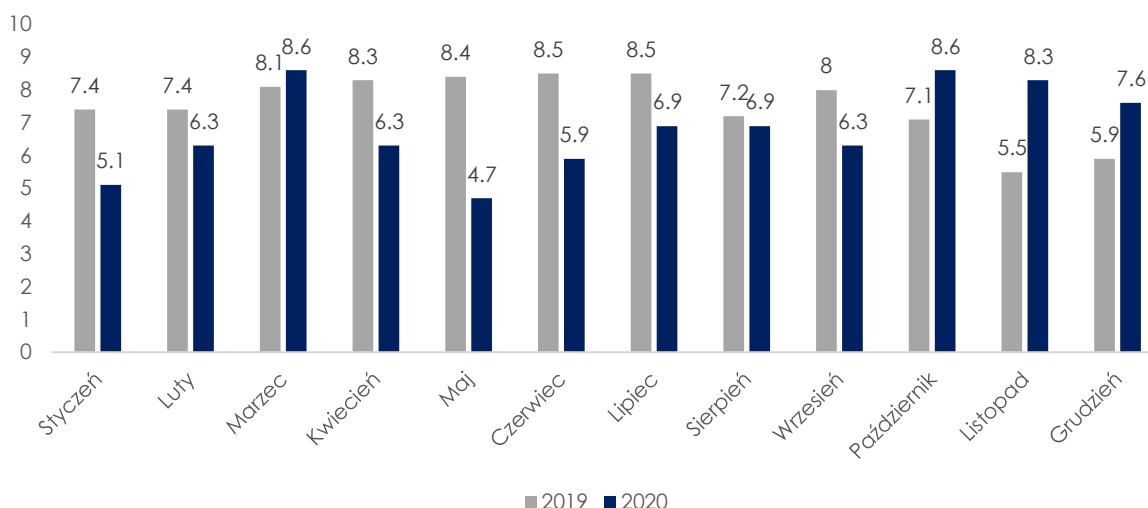
Po trzech kwartałach 2020 r. Grupa zanotowała spadek przychodów tego segmentu, które wyniosły 56,6 mln zł (72,1 mln zł przed rokiem). Po trzech kwartałach 2020 r. Grupa wyprodukowała 11,3 tys. łyżek, w porównaniu do 13,2 tys. łyżek w analogicznym okresie 2019 r.

Niepewność na rynku globalnym wywołana pandemią COVID-19 była odczuwalna w Dekpol Steel. Klienci OEM zdecydowali się na zamknięcie fabryk na okres kilku miesięcy spowodowane zmniejszeniem zapotrzebowania. W związku z tym Grupa odnotowała spadek zamówień w okresie marzec / kwiecień, co miało odzwierciedlenie w zmniejszeniu przychodów ze sprzedaży na przełomie kwiecień / maj. W okresie zredukowanego obłożenia produkcyjnego Grupa podjęła szereg działań mających na celu optymalizację procesów produkcyjnych, co powinno przełożyć się na uzyskanie lepszej marży przy utrzymaniu dotychczasowych cen produktów. Podczas pandemii COVID-19 Grupa zintensyfikowała działania w kierunku pozyskiwania nowych klientów. Z częścią z nich już rozpoczęła współpracę, z innymi nadal prowadzi negocjacje, tak aby nadrobić spadek zamówień od obecnych klientów. Od czerwca Spółka notuje poprawę sytuacji pod względem liczby zamówień, ale ich wartość jest mniejsza niż w poprzednim roku i po raz pierwszy w historii



działalności Spółki został odnotowany spadek obrotów o ok. 10% r/r w 2020 r. Prognozy sprzedażowe Spółki na rok 2021 są optymistyczne i związane są z wieloma projektami infrastruktury drogowej w krajach europejskich, które będą wykonywane przez kontrahentów Spółki.

Przychody segmentu produkcji osprzętu do maszyn (mln zł)



Źródło: Emitent

#### 5.1.4. Pozostałe obszary działalności

##### Produkcja konstrukcji stalowych i betonowych prefabrykatów

Grupa Dekpol za pośrednictwem spółki zależnej BETPREF sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie produkcji konstrukcji stalowych i prefabrykatów betonowych głównie na potrzeby generalnego wykonawstwa. Dzięki takiemu asortymentowi generalne wykonawstwo przy pomocy Betpref jest w stanie dostarczyć pełen szkielet konstrukcji wraz z konstrukcją dachową.



Spółka Betpref wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Dekpol od 2018 r.

Betpref specjalizuje się w produkcji wysokiej jakości prefabrykatów betonowych oraz lekkich i ciężkich konstrukcji stalowych. Oferuje projekt i montaż. Posiada dwa zakłady produkcyjne, w których przerabia nawet do 2.000 m<sup>3</sup> betonu i 250 ton stali miesięcznie.

Betpref sp. z o.o. dostarcza produkty dla budownictwa przemysłowego (stupy, belki, podwaliny, mury oporowe, doki), budownictwa mieszkaniowego (balkony, ściany, stropy typu filigran) oraz do budownictwa infrastrukturalnego (stadiony) i pod projekty indywidualne (domy prefabrykowane).



Prefabrykaty betonowe



Konstrukcje stalowe

Spółka dostarcza swoje wyroby zarówno na rynek krajowy, jak i Unii Europejskiej. Głównymi atutami stosowania gotowych wyrobów prefabrykowanych jest szybkość realizacji prac budowlanych, niezależnie od warunków pogodowych, przy zachowaniu wymaganej jakości.

Spółka posiada kilkunastoletni know-how w zakresie produkcyjnym oraz ponad 100 wykwalifikowanych pracowników. Spółka zrealizowała dotychczas ponad 1100 zamówień.

Poniżej przedstawiono wybrane realizacje spółki Betpref:



Sol Marina Gdańsk



Słubice



Kościerzyna



Koszalin

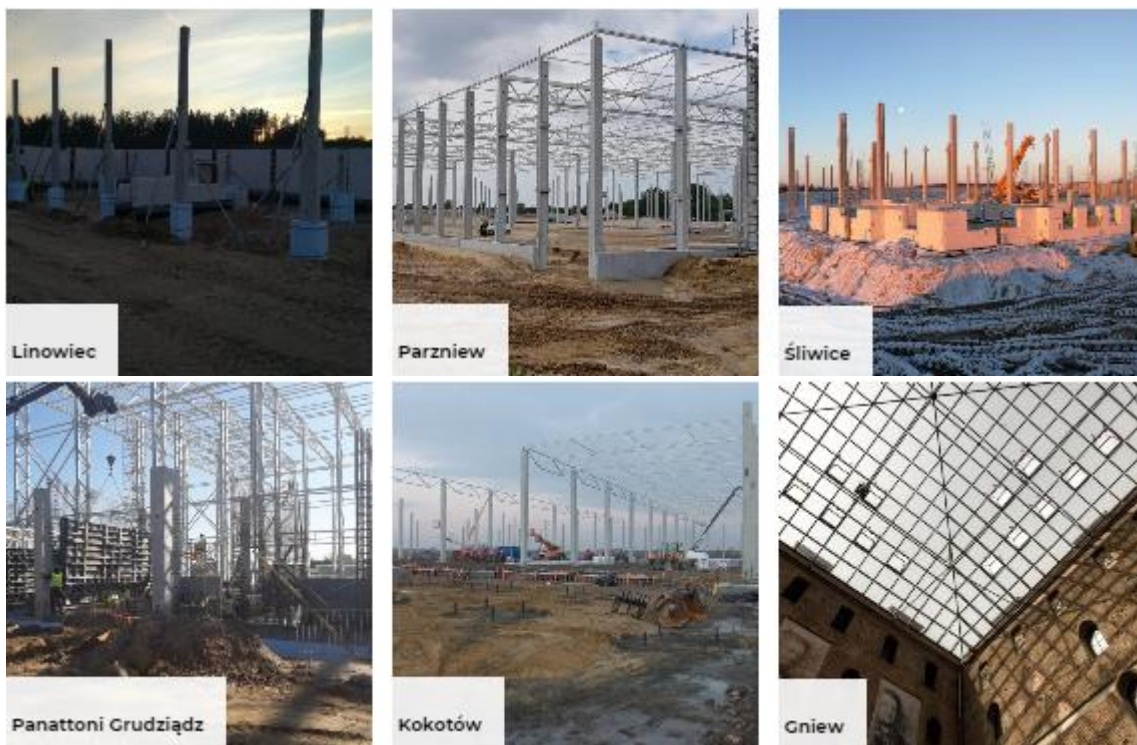


Toruń



Warszawa





Źródło: Emitent

### 5.1.5. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Dekpol

Czynnikiem wywierającym coraz większy wpływ na globalną i polską gospodarkę jest rozprzestrzeniająca się pandemia wirusa COVID-19. Grupa Dekpol identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji.

W odniesieniu do branży produkcji osprzętów do maszyn budowlanych są to przede wszystkim: ograniczona dostępność pracowników administracyjnych i produkcyjnych oraz ograniczenie lub wstrzymanie produkcji w zakładach dostarczających materiały lub elementy do realizacji produkcji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów przez wystąpienie siły wyższej. Część z powyższych kategorii ryzyka może również dotyczyć segmentu Generalnego Wykonawstwa, które jednakże na Dzień Prospektu skutecznie opiera się zagrożeniom pandemii, utrzymując zgodność prac z planowanymi harmonogramami produkcji budowlanej na wszystkich projektach, pomimo wystąpienia pojedynczych przypadków zachorowania. Pewnym utrudnieniem są ograniczenia w pracy urzędów prowadzących odbiory budowlane oraz biur obsługujących działalność gestorów sieci. Ryzyka z tym związane są jednak kontrolowane przez Spółkę poprzez wyprzedzające kontakty z wyżej wymienionymi podmiotami, a wdrażane procedury uproszczeń proceduralnych na szczeblu krajowym systematycznie prowadzą do poprawy sytuacji.

Rok 2020, a w szczególności drugi kwartał, był największym sprawdzianem wdrożonych systemów zarządzania, jak również podjętych wcześniej działań związanych z rozbudową



sieci sprzedaży dla Dekpol Steel. Załamanie na rynku maszyn budowlanych związane z pandemią Covid-19 odbiło się negatywnie na zamówieniach od klientów OEM. W maju i czerwcu Grupa odnotowała relatywnie mniejsze zamówienia od w/w klientów. Dzięki intensywnej pracy, nowo powstałemu działowi handlowemu, udało się pozyskać zamówienia z rynku aftermarket, które zminimalizowały straty wynikające z powodu zamknięcia wielu fabryk OEM w Europie. Drugi kwartał 2020 r. Dekpol Steel Sp. z o.o. zakończył 20% spadkiem zamówień w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Poprzez zdecydowane działania Zarządu Dekpol Steel utrzymano ciągłość pracy fabryki, nie zmniejszając zatrudnienia ani nie wstrzymując procesu wytwórczego. W czerwcu 2020 r. została przeprowadzona na szeroką skalę akcja rekrutacyjna w celu pozyskania nowych pracowników produkcji. Akcja ta pozwoliła zatrudnić nowych pracowników, zwalnianych z innych firm w krytycznym momencie drugiego kwartału. W tym samym okresie została podjęta decyzja o zakupie w pełni zrobotyzowanego stanowiska do produkcji łożadówkarskich. Dzięki automatyzacji procesu spawania zwiększył się wydajność tego obszaru. Okres zmniejszonej produkcji został wykorzystany do dalszej optymalizacji procesów produkcji, jak również uszczelnienia raportowania stanów magazynowych. Pandemia Covid-19 stała się podłożem do większej ilości zapytań ze strony OEM dotyczących produkcji osprzętów aktualnie produkowanych w Chinach i innych krajach poza obszarem Europy.

W branży deweloperskiej można wskazać na ryzyko czasowego zmniejszenia popytu na nieruchomości mieszkalne, czego konsekwencją może być mniejsza ilość umów zawieranych w związku ze sprzedażą tych nieruchomości, w tym umów rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich. Emitent dostrzega ryzyko związane czasowym zamykaniem hoteli w czasie pandemii, co może się przekładać na zmniejszony popyt na lokale w budowanych apartotelach i condohotelach. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie Grupy nie powinno mieć wpływu na wyniki Grupy w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy. Szereg czynników związanych z pandemią spowodował spadek ilości transakcji sprzedaży w 2020 roku, w porównaniu z tym samym okresem w roku poprzednim. Trudna sytuacja gospodarcza, wprowadzane przez władze ograniczenia, rosnące wymagania banków, skutkujące trudnościami w uzyskaniu kredytu hipotecznego oraz obawy klientów związane z niepewnością zatrudnienia negatywnie wpłynęły na popyt. Możliwe są także opóźnienia w uzyskaniu pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia lub kontynuacji procesu budowlanego.

Sytuacja związana z wirusem miała również wpływ na podjęcie działań przez Dekpol S.A. i Dekpol Steel w zakresie skorzystania z pomocy publicznej na podstawie art. 70 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Również Dekpol S.A. i Betpref Sp. z o.o. skorzystały z pomocy publicznej na podstawie art. 15gg ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.

Kwoty oraz warunki przyznanej pomocy publicznej na podstawie art. 15gg ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19:



## PROSPEKT DEKPOL S.A.

BENEFICJENT	PODMIOT UDZIELAJĄCY POMOCY	PRODUKT	KWOTA DOFINANSOWANIA W PLN	KWOTA NA MIESIĄC	UWAGI
Dekpol S.A.	Wojewódzki Urząd Pracy w Gdańsku	dofinansowanie wynagrodzenia pracowników nieobjętych przestojem	1 186 326,84	395 442,28	na okres 08.2020-10.2020
Betpref Sp. z o.o.	Wojewódzki Urząd Pracy w Gdańsku	dofinansowanie wynagrodzenia pracowników nieobjętych przestojem	620 000,34	206 666,78	na okres 08.2020-10.2021

Źródło: Emitent

Grupa zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska i dynamikę zdarzeń, trudno jest na Dzień Prospektu przewidzieć dalszy rozwój sytuacji oraz oszacować wpływ potencjalnych skutków pandemii, jak też ocenić możliwe scenariusze zachowania głównych inwestorów, klientów, dostawców i podwykonawców. W Grupie Dekpol prowadzone są działania dostosowujące funkcjonowanie spółek do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Grupa podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez Grupę projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarządy poszczególnych spółek z Grupy, będą reagowały na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

## 5.2. OTOCZENIE RYNKOWE

### 5.2.1. Rynek budowlany w Polsce

#### Dynamika produkcji budowlano-montażowej

Według wstępnych danych produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób była w listopadzie 2020 r. niższa o 4,9% w porównaniu z analogicznym okresem 2019 roku (przed rokiem spadek o 4,7%) oraz wyższa o 0,6% w stosunku do października 2020 roku (przed rokiem spadek o 0,4%).

#### **Dynamika produkcji budowlano-montażowej (w cenach stałych)**

WYSZCZEGÓLNIENIE	XI 2020		I-XI 2020
	X 2020=100	XI 2019=100	I-XI 2019=100
<b>BUDOWNICTWO</b>	<b>100,6</b>	<b>95,1</b>	<b>97,2</b>
Budowa budynków <sup>A</sup>	97,7	88,0	94,3
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej <sup>A</sup>	102,2	95,5	98,1
Roboty budowlane specjalistyczne	101,2	104,7	99,4

<sup>A</sup> Nazwa skrócona według PKD 2007; Źródło: GUS

W stosunku do listopada 2019 roku zwiększenie produkcji budowlano-montażowej odnotowano dla jednostek wykonujących roboty budowlane specjalistyczne (o 4,7%), natomiast zmniejszenie w podmiotach zajmujących się wznoszeniem obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 4,5%) oraz budową budynków (o 12,0%).



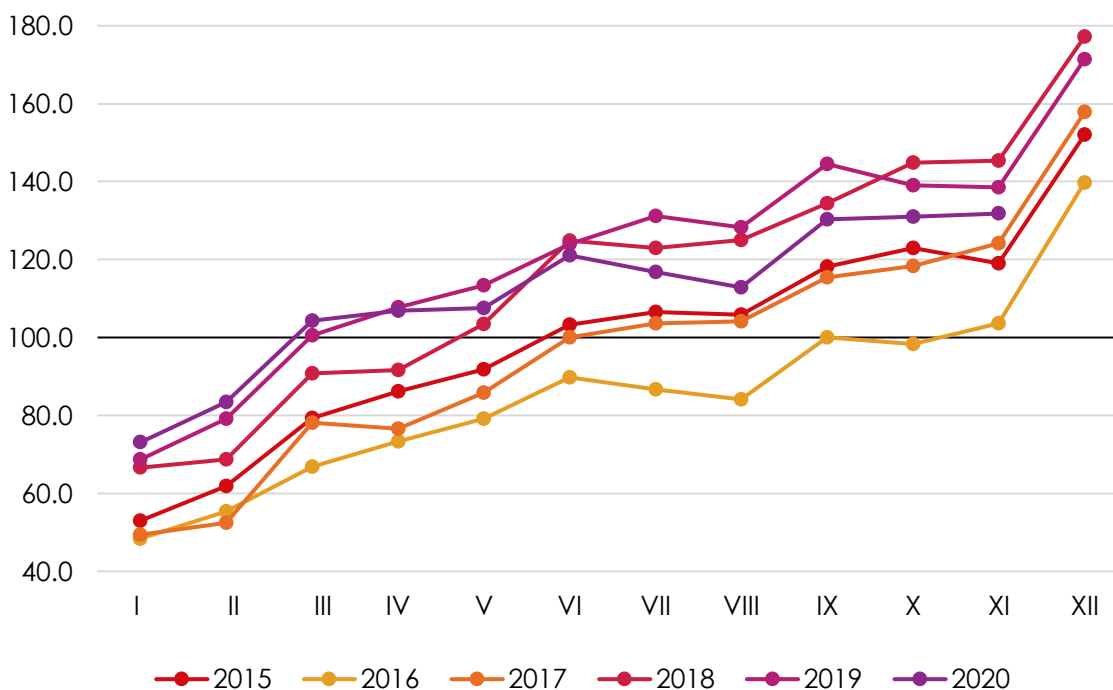
W porównaniu z październikiem 2020 roku zwiększenie wartości prac budowlanych zanotowano w jednostkach wykonujących obiekty inżynierii lądowej i wodnej o 2,2% oraz roboty specjalistyczne o 1,2%. Zmniejszenie wartości (o 2,3%) odnotowano w przedsiębiorstwach zajmujących się budową budynków.

W okresie styczeń-listopad 2020 r., w odniesieniu do tego samego okresu 2019 r., zmniejszenie wartości produkcji budowlano-montażowej wystąpiło dla jednostek wykonujących roboty budowlane specjalistyczne (o 0,6%), zajmujących się wznoszeniem obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 1,9%) oraz budową budynków (o 5,7%).

Wartość produkcji budowlano-montażowej obejmująca roboty inwestycyjne w listopadzie 2020 r. była niższa o 4,6% w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku (w 2019 r. spadek o 1,4%), natomiast wartość robót o charakterze remontowym zmniejszyła się o 5,4% (w 2019 r. spadek o 9,7%).

W okresie styczeń-listopad 2020 roku, w odniesieniu do tego samego okresu poprzedniego roku, wystąpił spadek wartości robót inwestycyjnych (o 2,1%) oraz remontowych (o 4,1%) wobec wzrostów analogicznych prac o 3,5% i 1,7% w 2019 r.

#### Dynamika produkcji budowlano-montażowej (ceny stałe; przeciętna miesięczna 2015=100)



Zródło: GUS

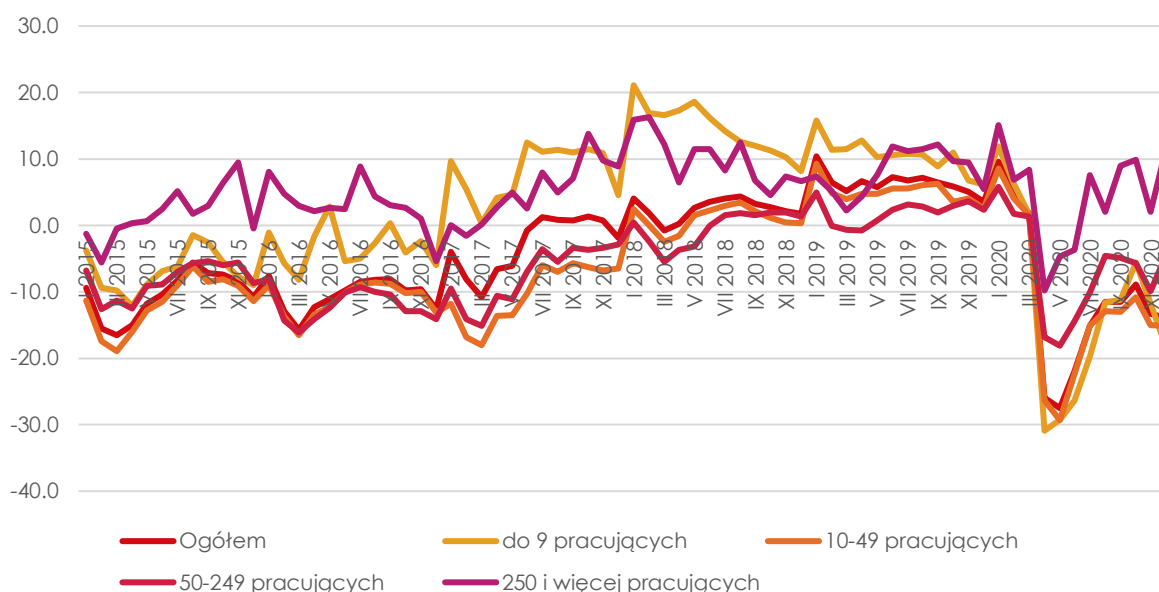
Dynamika produkcji budowlano-montażowej w listopadzie 2020 r. (w cenach stałych) w porównaniu do przeciętnej miesięcznej wartości z roku 2015 wyniosła 131,8.

Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym, produkcja budowlano-montażowa ukształtowała się na poziomie niższym o 7,1% w porównaniu z analogicznym miesiącem ub. roku i o 0,7% niższym w porównaniu z październikiem 2020 roku.

#### Koniunktura w budownictwie

#### Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie





Źródło: GUS

W grudniu 2020 r. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtował się na poziomie minus 22,6 (przed miesiącem minus 26,2). Poprawę koniunktury sygnalizowało 6,5% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 29,1% (przed miesiącem odpowiednio 6,2% i 32,4%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznały, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

Według ekspertów GUS oceny bieżące dotyczące produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym oraz sytuacji finansowej są nieco mniej negatywne od zgłaszanych w ubiegłym miesiącu (listopad 2020 r.), przy utrzymujących się niekorzystnych diagnozach portfela zamówień. Odpowiednie przewidywania są mniej pesymistyczne od formułowanych w listopadzie. Opóźnienia płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe rosną, podobnie jak przed miesiącem. Firmy budowlane przewidują ograniczenie zatrudnienia, choć nieco mniejsze niż w listopadzie. W najbliższych trzech miesiącach ceny robót budowlano-montażowych mogą spadać mniej znacząco niż przewidywano w listopadzie.

#### Rynek magazynowy w Polsce

Według ekspertów AXI IMMO rynek nieruchomości magazynowych okazał się odporny na szok spowodowany pandemią, nawet w krytycznych miesiącach wiosennych. Część rynku doświadczyła wręcz wzmożonego popytu ze względu na skokowy wzrost w handlu e-commerce na początku pandemii. Ogółem w drugim kwartale 2020 r. wynajęto 1,36 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej brutto. To o ponad 50% więcej niż w II kw. 2019. Natomiast w całej pierwszej połowie 2020 wynajęto 2,38 mln m<sup>2</sup> powierzchni logistycznej, o 25% więcej niż w I połowie 2019.

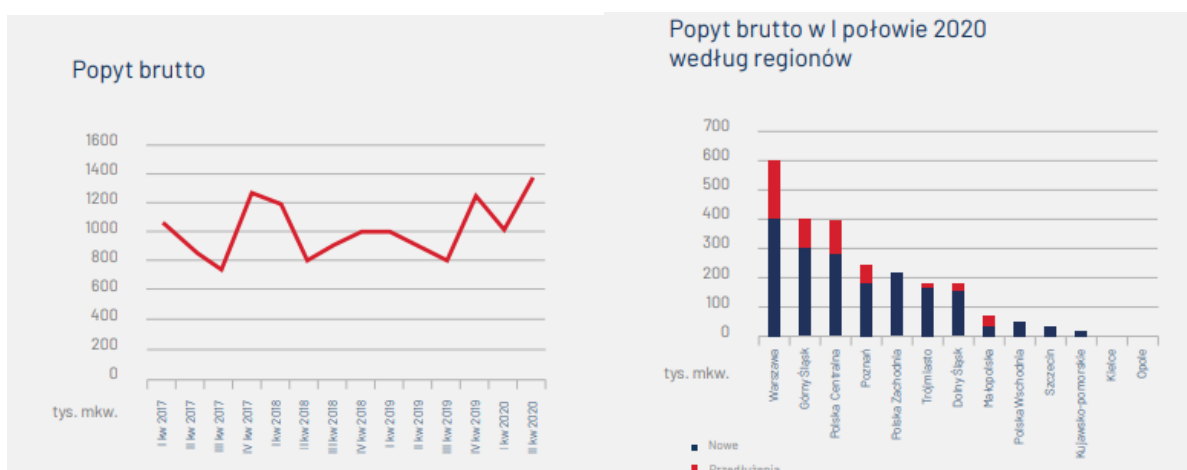
Z końcem czerwca zasoby magazynowe przekroczyły 19,7 miliona m<sup>2</sup>. W pierwszej połowie roku oddano do użytku ponad milion m<sup>2</sup>. W rezultacie, Polska z 15% udziałem w nowej podaży, była trzecim najbardziej aktywnym rynkiem magazynowym w Europie.



Pierwsza połowa 2020 roku była rekordowa pod względem wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce. Przedmiotem długookresowego najmu było 2,38 mln m<sup>2</sup> powierzchni, czyli o 25% więcej niż w pierwszych sześciu miesiącach 2019. Nowe umowy i ekspansje stanowiły 75% całości popytu. Aktywność najemców była szczególnie wysoka w drugim kwartale. Był to efekt zamknięcia wielu transakcji BTS, które rozpoczęły się na początku roku oraz rezultat zapotrzebowania na nową powierzchnię w związku z rosnącą sprzedażą w kanale e-commerce. Ogółem w I połowie roku aż 14,4% wynajętej powierzchni przeznaczone było na obsługę e-commerce.

Skokowy wzrost handlu online doprowadził również do rekordowej ilości powierzchni wynajętej na zasadzie short-term. Najemcy słusznie założyli, że zakupy przez Internet, choć powinny pod wpływem pandemii pozostać na stałe na wyższym poziomie, znormalizują się po wycofaniu obostrzeń epidemicznych. Przyjętą strategią w tym czasie było realizowanie części ekspansji poprzez tymczasowe umowy najmu. Umowy krótkookresowe objęły w pierwszej połowie roku 326 tys. m<sup>2</sup> powierzchni. Powierzchnia ta ze względu na charakter nie została wliczona do całościowego popytu brutto w I poł. 2020.

Ponownie największym zainteresowaniem najemców cieszyły się główne rynki, szczególnie Warszawa, gdzie wynajęto 602,4 tys. m<sup>2</sup>, następnie Górny Śląsk i Polska Centralna (po 396 tys. m<sup>2</sup>) oraz Poznań (257 tys. m<sup>2</sup>). Największa transakcja pierwszej połowy roku została podpisana przez poufnego najemcę z branży e-commerce na ok. 200 tys. m<sup>2</sup> w Świebodzinie w województwie lubuskim. Za sprawą tej transakcji rynek Polski Zachodniej odnotował w pierwszych sześciu miesiącach 2020 roku piąty najwyższy poziom popytu brutto w kraju.



Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2020 r.

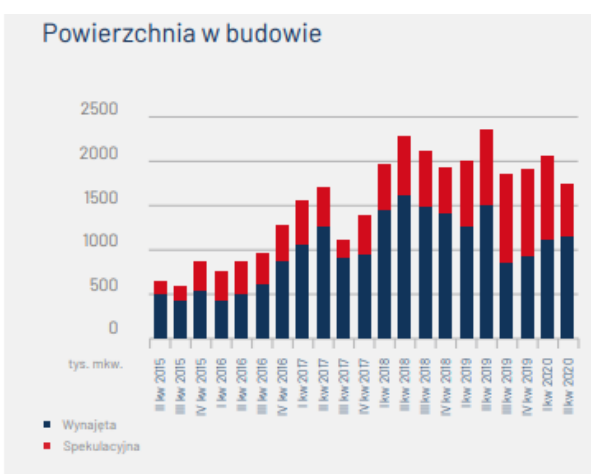
Na koniec czerwca 2020 r. całkowite zasoby magazynowe w Polsce osiągnęły blisko 19,5 mln m<sup>2</sup>, co dało wzrost o 15,9% rok do roku. W pierwszej połowie roku oddano na polskim rynku 1,1 mln m<sup>2</sup> nowej powierzchni, czyli – o 9,6% więcej niż w pierwszych sześciu miesiącach 2019 r. Najwięcej nowej powierzchni zostało oddane do użytku w regionie Warszawy (ponad 325 tys. m<sup>2</sup>), następnie na Dolnym Śląsku (200 tys. m<sup>2</sup>) i na Górnym Śląsku (192 tys. m<sup>2</sup>).

Większa ostrożność wśród deweloperów, spowodowana niepewną sytuacją rynkową i trudniejszymi warunkami finansowania inwestycji, doprowadziła do spadku powierzchni



magazynowej w budowie. Obecnie w budowie jest 1,77 mln m<sup>2</sup>, czyli około 24% mniej niż rok wcześniej. Spadł również odsetek powierzchni budowanej spekulacyjnie. Stanowi on 33,6%, w porównaniu do 45,3% pod koniec marca 2020 r.

Największa ilość powierzchni powstaje w regionie Warszawy oraz na Dolnym i Górnym Śląsku. W relacji do wielkości rynku Trójmiasto wciąż wyprzedza inne główne rynki. Powstające tam bowiem 206 tys. m<sup>2</sup> to 29% całkowitych zasobów magazynowych w tym regionie. Spośród mniejszych rynków największa aktywność deweloperska jest obserwowana w Polsce Zachodniej. Powstaje tam obecnie powierzchnia odpowiadająca 71% całkowitego rozmiaru tego rynku. Po jej dostarczeniu zasoby magazynowe wzrosną z obecnych 315,6 tys. m<sup>2</sup> do 540,6 tys. m<sup>2</sup>.



Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2020 r.

Według ekspertów AXI IMMO po doświadczeniach z przerwaniem przez COVID-19 łańcuchami dostaw wiosną 2020 r., gdy przez pewien okres nie docierały do Europy towary wyprodukowane w Chinach, firmy zaczęły zastanawiać się nad przeniesieniem części produkcji bliżej własnych granic. Nearshoring (przeniesienie procesów biznesowych do kraju bliskiego geograficznie) może być szansą dla Polski, gdyż zapytania o takie możliwości nie są już jednostkowymi przypadkami. Głównym atutem jest lokalizacja kraju - z Polski można w ciągu 24 godzin dostarczyć towary do większości miast w najgęściej zaludnionej części Europy, a w ciągu 48 — na cały kontynent. Wzrost zainteresowania Polską pochodzi z branży takich jak szeroko rozumiana chemia, produkty spożywcze czy motoryzacyjne i branże powiązane. Ponadto ewentualne przeniesienie mogą rozważać producenci związani z branżami metalową i budowlaną, opakowań i wyrobów plastikowych czy mechanika. Emitent także dostrzega wzrost zainteresowania budownictwem przemysłowym. Patrząc historycznie, w portfelu zamówień Emitenta nie było takiej sytuacji, aby tak istotną część stanowiły fabryki – również budowane w systemie BTS, cechującym się długimi terminami najmu tj. 10-15 lat.

### 5.2.2. Rynek mieszkaniowy w Polsce

W 2020 r. polski rynek deweloperski pozostawał w fazie bardzo wysokiej aktywności, pomimo pandemii koronawirusa. W 2020 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz deweloperzy,



których obligacje notowane są na Catalyst, zaraportowali sprzedaż ok. 22 tys. lokali w porównaniu do 24 tys. lokali sprzedanych w 2019 r., co oznacza spadek liczby transakcji o 9,6%. W samym drugim kwartale 2020 r. liczba podpisanych umów była o 30% niższa niż w analogicznym okresie 2019 r. natomiast w 3Q 2020 spadek wyniósł 5% r/r, a w 4Q 2020 już ok. -2% r/r.

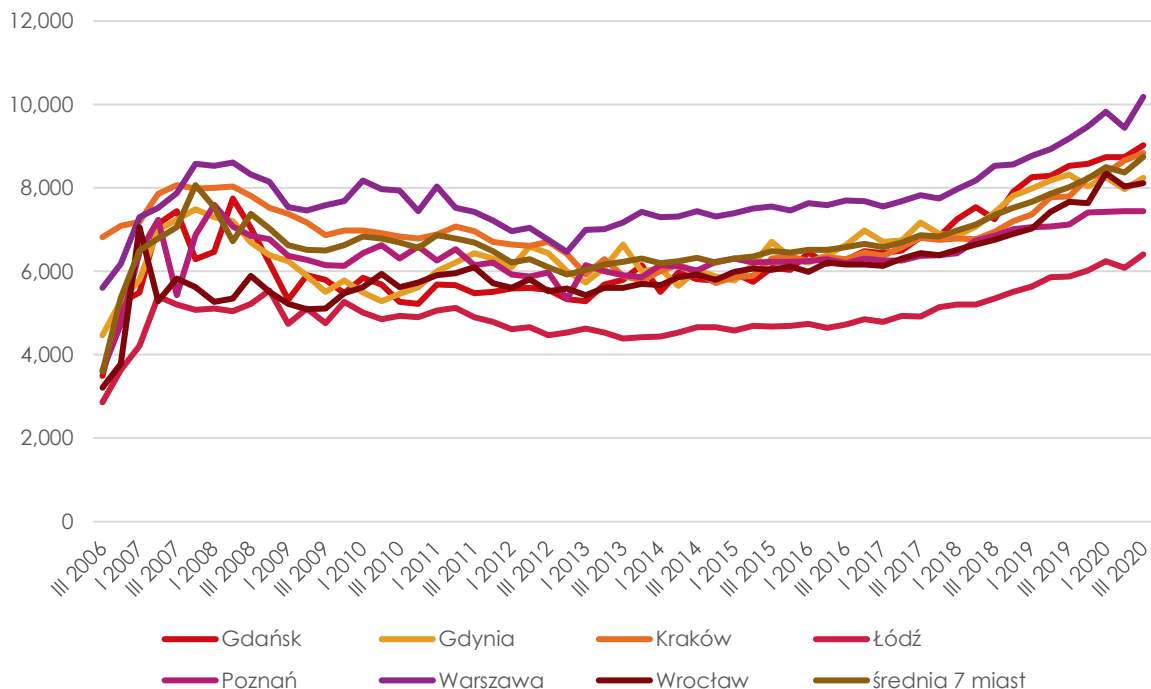
Podaż na rynku pierwotnym – wg danych JLL w 4Q 2020 r. na sześciu rynkach o największej skali obrotów (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wprowadzono do sprzedaży ok. 12,1 tys. mieszkań, o 6% mniej niż przed kwartałem. Łącznie w czterech minionych kwartałach do sprzedaży trafiło 48,6 tys. lokali, o 24% mniej niż w 2019 r.

Popyt – wg danych JLL, w 2020 r. na sześciu głównych rynkach sprzedano 53 tys. lokali, czyli o 19% mniej niż w 2019 r. i 27% mniej niż w rekordowym 2017 r., który był najlepszym rokiem obecnej hossy mieszkaniowej. W 1Q 2020 r. łącznie na sześciu największych rynkach sprzedanych zostało 18,9 tys. jednostek, czyli o 7% więcej niż w poprzednim kwartale i o 14% więcej niż w pierwszym kwartale ubiegłego roku. W 2Q 2020 r. sprzedanych zostało 6,9 tys. mieszkań. Było to ok. 60% mniej niż przeciętna kwartalna sprzedaż w ostatnich 3 latach (2017-2019). Należy jednak pamiętać, że przez większą część kwartału obowiązywały przepisy ograniczające przemieszczanie się poza miejscem zamieszkania. Wg ekspertów JLL największy spadek miał miejsce w pierwszych 6-7 tygodniach drugiego kwartału, później sprzedaż zaczęła rosnąć. W 3Q 2020 r. sprzedanych zostało 13,3 tys. nowych mieszkań, o 94% więcej niż w 2Q 2020. W 4Q 2020 r. sprzedanych zostało 14 tys. nowych mieszkań, o 5% więcej niż w poprzednim kwartale.

W ciągu 4Q 2020 r. o 4,5% r/r zmniejszyła się oferta, wskutek wyraźnego wyhamowania nowej podaży. Oferta na koniec grudnia 2020 r. wyniosła 48 tys. mieszkań, co stanowi poziom nieco niższy niż przeciętny poziom oferty notowany w ostatnich 3 latach i jest bliska rocznej sprzedaży.



### Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Znaczącą różnicą pomiędzy hossą zakończoną w 2008 r. i tą z ostatnich lat jest bardzo odmienna dynamika zmian cen. Otóż w samym 2007 r. ceny mieszkań dla 7 największych miast w Polsce wzrosły o 50%. Następnie od szczytu w 4Q 2007 r. do dołka w 4Q 2012 r. ceny mieszkań spadły średnio o 24%. Jednak nawet po takim spadku, ceny w dołku w 2012 r. były wyższe niż ceny w 4Q 2006, a więc zaledwie rok przed szczytem. Warto jednak zaznaczyć, że w okresach największej paniki rynki nieruchomości najczęściej krótkoterminowo zastygają, tzn. bardzo istotnie spada liczba transakcji, ponieważ kupujący oczekują niższych cen, z którymi najczęściej nie godzą się sprzedający. Płynność na rynku wraca na ogół dopiero po kilku miesiącach, gdy obie strony „oswoją się” ze zmienioną rzeczywistością.

Istotnie inną charakterystykę miała hossa ostatnich lat. Łącznie w trakcie 7-letniego okresu wzrostu, trwającego od 2013 r., ceny urosły o niecałe 40%, a w samym 2019 r. o 9% r/r. Ceny najmocniej wzrosły w Gdańsku (o 61%) oraz w Warszawie (o 47%), a najmniej w Krakowie (o 28%).

W latach 2009 – 2012, czyli w okresie słabego rynku mieszkaniowego, po kryzysie 2008 r., deweloperzy nie tylko nie ograniczyli oferty, ale nawet przyczynili się do jej wyraźnego wzrostu. Oczywiście efektem był spadek średniej ceny mieszkania, również ze względu na silne przeważenie tańszych lokalizacji w ofercie. Podobny scenariusz wydaje się obecnie mniej prawdopodobny, ponieważ deweloperzy są mniej zdeterminowani do rozbudowy oferty, a wciąż wysokie koszty wykonawstwa mobilizują ich do utrzymywania cen w obecnej ofercie.



Poniżej, na podstawie raportu Michael / Ström Dom Maklerski S.A., dokonano krótkiej charakterystyki polskiego rynku mieszkaniowego, zarówno od strony popytowej jak i podażowej.

Strona popytowa	Strona podażowa
<p><b>Mieszkania atrakcyjnym aktywem dla długoterminowych inwestycji</b> – dane NBP za okres od szczytu poprzedniej hossy na rynku mieszkaniowym do końca 2019 r. pokazują, że stopa zwrotu z inwestycji w zakup mieszkania na wynajem pozostawała najbardziej stabilna w porównaniu z zachowaniem indeksów giełdowych. W okresie 13 lat zysk z inwestycji w mieszkaniu na wynajem (zgodnie z danymi NBP dla 7 największych rynków w Polsce, rentowność najmu przyjęto na poziomie 5% rocznie) wyniósł 135%).</p>	<p><b>Doświadczenie deweloperów mieszkaniowych z czasów poprzedniego kryzysu</b> – deweloperzy w dłuższym okresie będą mogli dostosowywać tempo wprowadzania nowych projektów do oferty do bieżącego tempa sprzedaży. Dzięki poprzedniemu kryzysowi spółki nauczyły się efektywnie zarządzać wielkością oferty, m.in. dzięki dzieleniu projektu na nieduże etapy. Efektem słabszej sprzedaży będzie zatem opóźnienie rozpoczęcia kolejnych etapów, a nie zatrzymanie całego projektu.</p>
<p><b>Sprzyjająca sytuacja na rynku pracy</b> – niski poziom bezrobocia oraz wzrost średniego wynagrodzenia sprawiły, że nabywcy nieruchomości w większości zaspokajali własne potrzeby mieszkaniowe oraz szukali okazji do inwestycji długoterminowych, a nie byli jedynie osobami nabywającymi mieszkania w celach spekulacyjnych, jak często miało to miejsce przed ostatnim kryzysem w 2008 r. Dodatkowo lata wzrostu wynagrodzeń i tworzenia nowych miejsc pracy zostały wykorzystane na kumulowanie majątku, dzięki czemu w przypadku wielu transakcji w ostatnich latach średni wkład własny kupującego był wysoki.</p>	<p><b>Relatywnie dobra sytuacja płynnościowa sektora deweloperskiego na tle innych branż</b> – istotny wpływ na przyszłe ceny i wolumeny sprzedaży mieszkań może mieć m.in. aktualna sytuacja bilansowa deweloperów, która będzie determinować ich skłonność do szybkiego obniżania cen niesprzedanych mieszkań. Dzięki bardzo dobrej sprzedaży w ostatnich kwartałach większość spółek z sektora wykazuje historycznie wysokie salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (w tym środków na mieszkaniowych rachunkach powierniczych) w relacji do krótkoterminowego zadłużenia i rocznego poziomu kosztów stałych.</p>
<p><b>Wysoka dostępność cenowa m<sup>2</sup> mieszkania</b> – istotnie zwiększyła się siła nabywczą kupujących mieszkania liczona jako miesięczne średnie wynagrodzenie dzielone przez średnią cenę m<sup>2</sup> mieszkania. Wskaźnik ten bardzo szybko wzrósł z rekordowo niskich 0,36 w 2007 do 0,50 w 2009 r. i następnie kontynuował ten trend</p>	<p><b>Przyszłe wpływy zakontraktowane w podpisanych umowach deweloperskich</b> – innym argumentem przemawiającym za niską presją deweloperów do istotnych obniżek cen jest wysoki poziom przedsprzedaży mieszkań planowanych do ukończenia w 2020 r. Dzięki bardzo dobrej sprzedaży w ostatnich kwartałach w przypadku większości dużych spółek</p>



<p>(choć już w wolniejszym tempie) aż do 2017 r. osiągając wartość 0,66. Po 2017 r. siła nabywcza delikatnie spadła do 0,63 na koniec 2019 r.</p>	<p>deweloperskich na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosi on ok. 60%-80%. Zakładając, że w projekcie deweloperskim ok. 40% ceny sprzedaży to marża brutto oraz środki zainwestowane w grunt, są to poziomy przedsprzedaży, które pozwalają na dokończenie budowy z wpłat od nabywców.</p>
<p><b>Dynamiczny rozwój sektora usług dla biznesu po 2008 r. w największych polskich aglomeracjach</b> – zgodnie z raportem przygotowanym przez Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych na koniec I kwartału 2019 r. w Polsce funkcjonowało ok. 1,4 tys. zagranicznych i krajowych centrów usług z takich dziedzin BPO, SSC/GBS, IT, R&amp;D, zatrudniających łącznie 307 tys. osób. Dla porównania w 2008 r. liczba ta wynosiła ok. 45 tys. 59% obecnie zatrudnionych stanowią osoby pomiędzy 25 a 34 rokiem życia, czyli w wieku, w którym często podejmuje się decyzje o zakupie pierwszego mieszkania.</p>	<p><b>Brak konieczności nabywania nowych gruntów</b> – sytuację płynnościową deweloperów będzie również poprawiał brak zakupu nowych gruntów oraz negocjowanie ze sprzedającymi przesunięcia terminów płatności za grunty z tytułu umów już podpisanych. Takie podejście jest wprost komunikowane ostatnio przez przedstawicieli branży. Należy pamiętać, że największe spółki deweloperskie mają obszerny bank ziemi z potencjałem zabudowy odpowiadającym kilkuletniemu wolumenowi sprzedaży.</p>
<p><b>Szybki wzrost powierzchni centrow logistycznych</b> – rozwojowi rynku magazynowego w Polsce sprzyja wysokie tempo wzrostu PKB w ostatnich latach oraz rozwój sektora e-commerce i rozbudowa sieci transportowej kraju. Budowa wielkich centrów logistycznych ma miejsce głównie na obrzeżach dużych miast, ale powstawanie w nich nowych miejsc pracy przyczynia się do rozwoju nowych, nieco tańszych, lokalizacji mieszkaniowych w dzielnicach bardziej oddalonych od centrum (warszawska Białołęka, Grodzisk Mazowiecki, Wieliczka, miasta Metropolii Górnośląskiej).</p>	<p><b>Zwiększenie atrakcyjności oferty mieszkań dla nabywców</b> – w ciągu ostatnich 10 lat największe polskie miasta doświadczyły bardzo dynamicznego rozwoju urbanistycznego, przede wszystkim dzięki rozbudowie wewnętrznej komunikacji oraz migracjom mieszkańców okolicznych mniejszych miejscowości. Zjawisko to było mocno powiązane z wysokim tempem tworzenia nowych miejsc pracy. Dzięki temu mieszkania dostarczane na rynek przez deweloperów w tych miastach stały się dużo bardziej atrakcyjnym produktem dla klientów.</p>

Źródło: Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

#### Wpływ pandemii koronawirusa na rynek mieszkaniowy

W związku z pojawieniem się w Polsce pandemii wirusa COVID-19 można było zaobserwować kilka czynników oddziałujących bezpośrednio na rynek mieszkaniowy. Najważniejsze z nich przedstawione są poniżej.





1. Zamknięcie biur sprzedaży – ograniczenia dotyczące możliwości wychodzenia z domu przez potencjalnych kupujących zmusiły deweloperów do położenia większego niż dotychczas nacisku na zdalną komunikację z klientami. Spółki umożliwiły klientom kontakt ze sprzedawcami poprzez: telefon, mail, chat, videochat oraz internetowe dni otwarte transmitowane w mediach społecznościowych przez internet. Deweloperzy zaczęli częściej stosować też nowoczesne sposoby prezentacji oferty, jak np. wirtualne spacerki. Umożliwione zostało zdalne podpisywanie umów rezerwacyjnych z wykorzystaniem podpisu elektronicznego.
2. Zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych – można już zaobserwować zacieśnianie przez banki polityki kredytowej poprzez ograniczenie dostępności kredytów dla osób zatrudnionych na umowach cywilno-prawnych oraz prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, a także dla pracowników branż, które ucierpiały najmocniej na skutek pandemii. Z drugiej strony część banków zwiększyła wymagania dotyczące wkładu własnego – średnio do poziomu 20%-30%.
3. Możliwe opóźnienia procesów budowlanych – do prawdopodobnych skutków wprowadzonych obostrzeń należą w branży budowlanej: zmniejszenie skali działalności przez generalnych wykonawców, ubytki pracowników fizycznych (zwłaszcza z zagranicy) na budowach, mniejsza dostępność materiałów budowlanych (zwłaszcza importowanych z takich rynków jak kraje Europy Zachodniej) oraz spowolnienie procedur administracyjnych, np. przy wydawaniu pozwoleń na budowę.
4. Zmniejszenie dostępności kredytów bankowych i innych form finansowania dłużnego (m.in. poprzez emisję obligacji) – podobnie jak w przypadku finansowania nabywców mieszkań banki mogą podchodzić bardziej selektywnie również do kredytów udzielanych na budowę projektów mieszkaniowych. Dotychczas kluczowe były parametry kredytowanego projektu, obecnie większe znaczenie może mieć sytuacja finansowa całej grupy, do której należy realizowany projekt. W związku ze znaczącym ubytkiem aktywów funduszy inwestycyjnych o charakterze dłużnym wyzwaniem może okazać się refinansowanie obligacji zapadających w krótkim terminie.
5. Trudna sytuacja słabiej skapitalizowanych spółek deweloperskich – niektóre spółki mogą nie przetrwać spowolnienia i spadku sprzedaży. Dotyczy to podmiotów z niewielkim doświadczeniem, które finansowały się głównie kapitałem obcym i prowadziły agresywną politykę wzrostu zadłużenia. Brak bieżącej sprzedaży połączonej z niewielkimi zasobami środków pieniężnych, drogim bankiem ziemi oraz brakiem możliwości refinansowania zadłużenia może w ich przypadku skończyć się długotrwałym procesem restrukturyzacyjnym. Przy niskim poziomie zaangażowanego kapitału własnego, nawet znacząca obniżka cen oferowanych mieszkań może okazać się niewystarczająca, by z sukcesem zakończyć projekty.

### 5.2.3. Rynek osprzętu do maszyn

Emitent nie posiada zewnętrznych badań rynku osprzętu do maszyn, poniższy opis rynku został opisany na bazie doświadczeń w toku działalności operacyjnej Dekpol Steel.

Polski rynek osprzętu do maszyn charakteryzuje się klientami, których głównym kryterium wyboru stanowi cena za produkt. Dekpol Steel ma wizję, aby przekonać klienta, że cena to





nie wszystko i liczy się również dobrze dobrany osprzęt, jakość wykonania oraz materiał jaki jest użyty do produkcji. Dekpol Steel dostarcza również osprzęt do dilerów w naszym kraju. Dekpol Steel zdobył zaufanie większości firm z tej branży, dla których ważna jest jakość, szybkość działania oraz partnerskie podejście do biznesu. Spółka spełnia wszystkie te czynniki. Wg wewnętrznych szacunków Dekpol Steel jest liderem na rynku polskim. Produkuje osprzęt do wszystkich dużych dilerów maszyn jak Volvo, CAT czy Komatsu. Powiększa również sprzedaż do klienta indywidualnego. Szacunkowy udział w rynku z podziałem do dilerów i Klienta indywidualnego to: 70 % udziału u dilerów oraz 30% udziału u Klienta indywidualnego

Jeśli chodzi o rynek zagraniczny to Dekpol Steel działa głównie na rynku aftermarket. Dostarcza osprzęt do firm, które mają swoją markę i historie, ale nie chcą już produkować tylko sprzedawać swoje produkty. Od 2020 roku Dekpol Steel zmienia swoją politykę i ma zamiar zwiększyć rozpoznawalność marki Dekpol Steel na rynku zagranicznym. Pierwsze kraje, gdzie chce rozwinąć bezpośrednią sprzedaż to Francja, Niemcy, Wielka Brytania. Dodatkowo Spółka produkuje osprzęt do klienta OEM (na pierwszy montaż bezpośrednio do fabryki). Tutaj dla klienta bardzo ważna jest jakość i terminowość dostaw. Spółka (zarówno Dekpol Steel, jak i Emitent, przed zbyciem zorganizowanej części przedsiębiorstwa) przeszła już wiele audytów związanych z produkcją osprzętów dla Klienta OEM. Dekpol Steel szacuje swój udział na rynku zagranicznym na ok. 3%.

Cały rynek polski i europejski odczuł sytuację z COVID, ale dalej jest bardzo duży potencjał sprzedaży. Z informacji jakie Dekpol Steel uzyskała od swoich klientów OEM oraz aftermarket w czasie COVID rynek osprzętów do maszyn budowlanych zmalał między 25 a 30%. Dekpol Steel nie zwalnia tempa i pozyskuje nowych Klientów, tym samym zwiększając swoją pozycję na rynku.

### **5.3. PODSTAWY WSZELKICH OŚWIADCZEŃ EMITENTA DOTYCZĄCYCH JEGO POZYCJI KONKURENCYJNEJ.**

Emitent nie przeprowadzał badań mających na celu określenie jego pozycji konkurencyjnej na rynku krajowym. Emitent oceniając swoją pozycję konkurencyjną i rynki, na których prowadzi działalność, opiera się na następujących artykułach / źródłach:

- Informacje statystyczne i raporty GUS „Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach” oraz „Produkcja budowlano-montażowa” – w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym;
- Raport AXI IMMO „Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2020 r.” w zakresie informacji o rynku magazynowym w Polsce;
- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowy w Polsce;
- Raporty NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raporty bieżące oraz okresowe giełdowych spółek deweloperskich w zakresie danych sprzedażowych mieszkań.

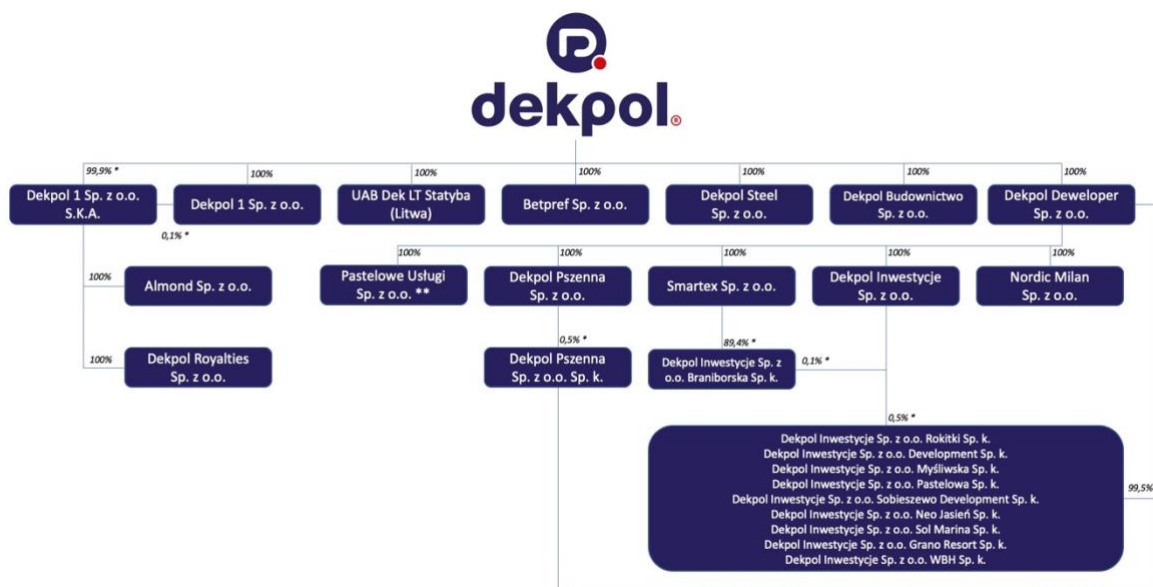


## 6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

### 6.1. Grupa Emitenta

Według stanu na Dzień Prospektu w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodził Emitent jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Emitenta. Wszystkie spółki wymienione poniżej podlegają konsolidacji metodą pełną.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Emitenta przedstawiono na poniższym schemacie:



\* Wysokość udziału w zyskach i stratach spółki

\*\* Według stanu na Dzień Prospektu spółka nie została wpisana do KRS i pozostaje spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.

#### 6.1.1. Działalność Emitenta

Emitent pełni rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową oraz świadczy usługi na rzecz Podmiotów z Grupy Emitenta. Z uwagi na okoliczność prowadzenia działalności operacyjnej w zakresie generalnego wykonawstwa do dnia 31 grudnia 2020 roku, Emitent pozostaje odpowiedzialny za zobowiązania z tytułu zawartych umów, w zakresie w jakim nie uzyskano zgody kontrahentów na przejęcie tychże zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

#### 6.1.2. Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa



Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa począwszy od dnia 1 stycznia 2021 roku prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (Emitent posiada 100% udziałów spółki zależnej).

Upřednio działalność ta była prowadzona przez Emitenta, 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 Emitenta 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.

### 6.1.3. Działalność deweloperska

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

Działalność ta, upřednio prowadzona przez Emitenta, została przeniesiona w formie aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa do wskazanej spółki zależnej ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie w strukturze organizacyjnej Emitenta zespół składników materialnych i niematerialnych, służących do prowadzenia i obsługi działalności deweloperskiej Spółki oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta. Wskazana część przedsiębiorstwa funkcjonowała jako Departament Deweloperski i wykonywała zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową.

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

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądyńskiego 21;



- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.) - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Pastelowe Usługi Sp. z o.o. – spółka zawiązana na cele realizacji inwestycji o profilu usługowym w Gdańsku (spółka zawiązana w dniu 8 kwietnia 2021 roku, według stanu na Dzień Prospektu spółka pozostaje w organizacji i nie została dotychczas wpisana do Rejestru przedsiębiorców KRS)

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) i 13).

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%).

Podmiotami zależnymi od Dekpol Deweloper Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (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 Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) powyżej.

#### 6.1.4. Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna jest realizowana przez Dekpol Steel Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Betpref Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Emitent posiada 100% udziałów wskazanych spółek.

Dekpol Steel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nabyła w drodze aportu ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2020 r. zorganizowaną część dotychczasowego przedsiębiorstwa Emitenta, obejmującą zespół składników materialnych i niematerialnych Emitenta, wydzielony pod względem organizacyjnym, funkcjonalnym i finansowym, obejmujący w szczególności produkcję i sprzedaż tyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych, która to



zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta funkcjonujący pod nazwą "Departament Produkcji Łyżek".

Betpref Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością począwszy od 2018 roku prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych w Toruniu.

#### **6.1.5. Pozostałe Podmioty z Grupy Emitenta Kapitałowej**

Emitent jest ponadto współnikiem Podmiotów z Grupy realizujących inne funkcje, aniżeli działalność operacyjna:

- 1) Almond Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond),
- 2) Dekpol Royalties Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- 3) Dekpol 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna – podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek wskazanych w pkt 1) i 2) powyżej oraz innych praw majątkowych,
- 4) Dekpol 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz spółki wskazanej w pkt 3) powyżej (100% udziałów spółki posiada Emitent),
- 5) UAB DEK LT Statyba – podmiot powołany w celu wsparcia działalności budowlanej Emitenta na Litwie oraz w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na terytorium tego kraju (100% udziałów spółki posiada Emitent).

Według stanu na Dzień Prospektu jest realizowany proces, w ramach którego przewidziano połączenie przez przejęcie, w trybie art. 492 § 1 pkt 1 K.s.h. Dekpol Royalties Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. oraz Dekpol 1 Sp. z o.o. (spółki przejmowane) z Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jako spółką przejmującą. Na skutek połączenia Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wstąpi na zasadzie sukcesji generalnej we wszelkie prawa i obowiązki spółek przejmowanych, a spółki przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego w dniu zarejestrowania połączenia w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Połączenie jest kontynuacją procesów reorganizacyjnych Grupy, o których mowa w poz. 4.4 Części III Prospektu. Plan połączenia opublikowano na Stronie Internetowej pod adresem:

[https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2021/03/Dekpol\\_Deweloper\\_plan\\_polaczenia\\_31.03.2021.pdf](https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2021/03/Dekpol_Deweloper_plan_polaczenia_31.03.2021.pdf)

#### **6.2. JEŻELI EMITENT JEST ZALEŻNY OD INNYCH JEDNOSTEK W RAMACH GRUPY, NALEŻY TO WYRAŹNIE WSKAZAĆ, WRAZ Z WYJAŚNIENIEM TEJ ZALEŻNOŚCI**

Emitent nie jest zależny od innych jednostek w ramach Grupy Kapitałowej.

#### **6.3. INNE PODMIOTY W KTÓRYCH UCZESTNICZĄ PODMIOTY Z GRUPY EMITENTA**

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



- 1) Mineral Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Deweloper Sp. z o.o. odpowiedzialnością posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).
- 2) Dekpol 1 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany przez Emitenta w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (poruszono w pkt 9.1.1 niniejszej Części Prospektu). Emitent posiada 49 spośród 100 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).

Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

## 7. INFORMACJE O TENDENCJACH

### 7.1. INFORMACJE O TENDENCJACH

Zarząd oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Emitenta, z zastrzeżeniem okoliczności opisanych w poz. 5.1.5 „Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Dekpol” w części III Prospektu – "Dokument Rejestracyjny".

Poniżej opisane zostały znaczące zmiany w wynikach finansowych od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego 31 grudnia 2019 roku:

#### Bilans

Aktywa obrotowe spadły o 69,1 mln zł (-9,7%) w porównaniu do końca 2019 r., ich wartość na 30.09.2020 r. wyniosła 646,7 mln zł. Największe zmiany dotyczą zapasów, które wyniosły 249,6 mln zł na 30.09.2020 r. (spadek o 120,1 mln zł, -32,5%), co wiąże się z przekazaniem lokali nabywcom w ukończonych inwestycjach w 1-3Q 2020 r, oraz należności z tytułu umów z klientami, których saldo spadło o 17,8 mln zł (-26,8%) w porównaniu do końca 2019 r. i wyniosło 48,7 mln zł na dzień 30.09.2020 r. Natomiast największy wzrost odnotowały należności handlowe, których saldo wyniosło na 30.09.2020 r. ok 223,7 mln zł, co stanowi wzrost o 66,4 mln zł (+42,2%) w porównaniu do 2019 r.

Na dzień 30 września 2020 r. wartość kapitału własnego wyniosła 286,8 mln zł (wzrost kapitałów własnych o 44,5 mln zł (+18,8%) w wyniku dodatniego zysku netto w 1-3Q 2020 r.), a jego udział w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 32,5% i był wyższy o 7,1 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2019 r.

Zobowiązania długoterminowe spadły z 197,1 mln zł na koniec 2019 r. do 109,8 mln zł na dzień 30 września 2020 r. (spadek o 87,3 mln zł, -44,3%), co było głównie wynikiem spadku kredytów, pożyczek i instrumentów dłużnych długoterminowych o 83,3 mln zł (-57,4%) do 61,7 mln zł na koniec września 2020 r.

W zobowiązaniach krótkoterminowych największe zmiany dotyczyły pozycji zobowiązań handlowych, które spadły z 339,7 mln zł na koniec 2019 r. do 257,4 mln zł na dzień 30.09.2020 r., co oznacza spadek o 82,3 mln zł (-24,2%) (w tym przedpłać klientów na mieszkania o 95





mln zł, co wiąże się z przekazaniem lokali nabywcom w ukończonych inwestycjach w 1-3Q 2020 r). Saldo kredytów, pożyczek i instrumentów dłużnych krótkoterminowych wzrosło z 142,4 mln zł do 172,4 mln zł na koniec września 2020 r. (wzrost o 30 mln zł, +21,1%), co wiąże się z przesunięciem części pozycji z kategorii długoterminowej.

#### Rachunek zysków i strat

W 1-3Q 2020 r. Emitent wygenerował 746,0 mln zł przychodów ze sprzedaży, co oznacza wzrost o 16% w porównaniu z analogicznym okresem 2019 roku (611,7 mln zł). Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży w 1-3Q 2020 wyniosły 40,2 mln zł, co oznacza wzrost o 14,9 mln zł (+58,9% r/r) w porównaniu z 1-3Q 2019. Na działalności operacyjnej Grupa wygenerowała 65,6 mln zł zysku, w porównaniu do 37,5 mln zł w 1-3Q 2019 r, co oznacza wzrost o 74,9% r/r. Głównym powodem wzrostu przychodów oraz zysku operacyjnego był istotny wzrost wyników działalności deweloperska – wzrost przychodów z 112,7 mln zł do 258,2 mln zł (+129% r/r) przy marży operacyjnej 15,5% vs. 5,7% (+9,8 p.p.) w 1-3Q 2019. W okresie trzech kwartałów 2020 roku Grupa rozpoznała w wyniku finansowym 571 lokali wobec 372 lokali w analogicznym okresie roku poprzedniego (+53,5% r/r), w tym prestiżowy projekt Grano z ceną m2 na poziomie kilkunastu tys. zł. Nieco słabiej prezentowała się produkcja osprzętu do maszyn (Dekpol Steel), gdzie widać spadek przychodów z 72 mln zł do 56,7 mln zł w 1-3Q 2020 (-21,5% r/r) oraz zysku operacyjnego 9,2 mln zł do 5,7 mln zł w 1-3Q 2020 (-38% r/r), co ma związek z spowolnieniem widocznym w marcu-kwietniu 2020 r., spowodowanym pandemią. Zysk netto w 1-3Q 2020 r. wyniósł 44,5 mln zł i był o 84% wyższy niż w 1-3Q 2019 r. (24,2 mln zł).

#### Rachunek przepływów pieniężnych

Przepływy z działalności operacyjnej w 1-3Q 2020 r. wyniosły 73,5 mln zł, co stanowi wynik większy o 16,7 mln zł (+29,4% r/r) niż w 1-3Q 2019 r., co jest wynikiem zysku osiągniętego w 2020 roku oraz dodatniej zmiany kapitału obrotowego. Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły w 1-3Q 2020 -3,5 mln zł (-34,1 mln zł w 1-3Q 2019, spadek o blisko 90% r/r) i były związane z nakładami inwestycyjnymi na nabycie rzeczowych aktywów trwałych (zwiększona wartość w poprzednim roku wiąże się z nabyciem nieruchomości inwestycyjnych za 27 mln zł). Przepływy z działalności finansowej wyniosły -65 mln zł w 1-3Q 2020 r., głównie w wyniku spłaty zobowiązań finansowych (kredyty i obligacje). W 1-3Q 2019 r. przepływy z działalności finansowej wyniosły +48,4 mln zł, co było związane głównie z pozyskaniem nowych kredytów i pożyczek.

## **7.2. INFORMACJE NA TEMAT JAKICHKOLWIEK ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻĄDAŃ, ZOBOWIĄZAŃ LUB ZDARZEŃ, KTÓRE WEDLE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIEŃSTWA MOGĄ MIEĆ ZNACZĄCY WPŁYW NA PERSPEKTYWY EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO R. OBROTOWEGO.**

Przyszłe wyniki Emitenta i Grupy 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,
- dalsza rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- 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.

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

Należy także wskazać, iż wpływ na osiągnięte wyniki, w perspektywie co najmniej najbliższych kwartałów, będzie miała pandemia COVID-19, która w 2020 r. rozprzestrzeniła się na całym świecie, a jej negatywny wpływ objął wiele krajów. Choć w Dacie Prospektu sytuacja ta wciąż się zmienia, wydaje się, że negatywny wpływ na handel światowy i na Grupę może być poważniejszy niż oczekiwano na początku pandemii (1-2Q 2020), w związku z czasowym ograniczeniem funkcjonowania poszczególnych gospodarek światowych (lockdown). Kursy walut podlegały zmianie, ceny akcji ulegały podwyższonej zmienności, a ceny towarów ulegają fluktuacji. Ponieważ sytuacja wciąż się rozwija, Emitent uważa, że nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na Grupę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w kolejnych raportach okresowych.

Jednocześnie należy zauważyć, że sytuacja związana z wirusem COVID może mieć również pozytywny wpływ na działalność Grupy. W ostatnim czasie obserwuje się zmianę podejścia podmiotów międzynarodowych do kwestii związanych z dywersyfikacją ich działalności. Jest to działanie, mające na celu zabezpieczenie łańcuchów dostaw, które zostały zerwane lub sparaliżowane podczas lockdown'u. Spółka upatruje szansy w tym zakresie, poprzez perspektywę przeniesienia przez te podmioty, czy to produkcji, czy to nowych inwestycji np. z obszaru projektów logistycznych, do Polski. Wpływ COVID również może mieć swoje odzwierciedlenie w podejściu do obszaru e-commerce, które obecnie jeszcze bardziej przybiera na znaczeniu.

## 8. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW

Emitent nie zamieścił w Prospekcie ani nie publikuje prognoz ani wyników szacunkowych.



## 9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

### 9.1. ZARZĄD EMITENTA

Według stanu na Dzień Prospektu Zarząd Emitenta jest dwuosobowy, w osobach:

Prezes Zarządu	Mariusz Tuchlin
Wiceprezes Zarządu	Katarzyna Szymczak-Dampc

Miejszem wykonywania obowiązków przez członków Zarządu Emitenta jest siedziba Emitenta.

#### 9.1.1. Mariusz Tuchlin

Mariusz Tuchlin pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta. Pierwsze powołanie Mariusza Grzegorza Tuchlina do Zarządu Emitenta nastąpiło z dniem 11 kwietnia 2014 r., to jest z dniem wpisu Emitenta od Krajowego Rejestru Sądowego.

Mariusz Tuchlin jest założycielem Emitenta. Od 1993 r. samodzielnie wykonywał działalność gospodarczą, a w grudniu 2007 r. dokonał aportu prowadzonego przedsiębiorstwa do Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i objął funkcję Prezesa Zarządu. Wraz z rozwojem działalności Emitenta Mariusz Tuchlin obejmował również funkcje w zarządach Podmiotów z Grupy Emitenta – Almond Sp. z o.o. (uprzednio Dekpol Infrastruktura Sp. z o.o.) i Dekpol 1 Sp. z o.o.

#### **Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:**

Prezes Zarządu Emitenta począwszy od 2015 r. prowadzi, poprzez spółki zależne, działalność w zakresie hotelarstwa i gastronomii, zarządzania i wynajmu nieruchomości oraz wynajmu pojazdów. W toku tej działalności Prezes Zarządu Emitenta wykonywał następujące zadania na rzecz Podmiotów z Grupy Emitenta, które miały dla nich istotne znaczenie operacyjne:

##### 9.1.1.1. Współpraca w komercjalizacji obiektu hotelowego Hotel Number One w Gdańsku

Podmiot zależny od Prezesa Zarządu Emitenta – City Apart Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie pełni funkcję operatora obiektu hotelowego w Gdańsku, zrealizowanego przez Emitenta w formule condohotelu. Wskazana spółka współuczestniczyła w komercjalizacji obiektu hotelowego; na podstawie zawartej z Emitentem umowy City Apart Management Sp. z o.o. zobowiązana była do zawierania umów dzierżawy z klientami Emitenta – nabywcami lokali usługowych (apartamentów hotelowych) powstających w ramach inwestycji, zgodnie z ustandaryzowanym wzorem umowy dzierżawy i na jednolitych dla wszystkich nabywców warunkach komercyjnych (m. in. przewidujących wypłatę czynszu proporcjonalnego, zależnego od przychodów z usług hotelarskich oraz ewentualnego czynszu dodatkowego, na wypadek gdyby wypłacony w



danym roku kalendarzowym czynsz proporcjonalny nie osiągnął założonej wysokości, określonej w proporcji do ceny sprzedaży lokalu).

W zamian za świadczone usługi Emitent zapłacił City Apart Management Sp. z o.o. zryczałtowane wynagrodzenie. Wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta spółce zależnej Prezesa Zarządu nie przekroczyło 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego wówczas zatwierdzonego sprawozdania finansowego Emitenta ani skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta (tj. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r.).

Ponadto City Apart Management Sp. z o.o. nabyła od Emitenta lokale usługowe funkcjonalnie związane z działalnością hotelarską (m. in. lobby, restaurację, kuchnię, strefy SPA i basenu), zlokalizowane w obiekcie Hotelu Number One.

#### **9.1.1.2. Współpraca w komercjalizacji obiektu hotelowego Grano Hotel w Gdańsku**

Podmiot zależny od Prezesa Zarządu Emitenta – City Apart Management Pszenna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Pinczynie pełni funkcję operatora obiektu hotelowego w Gdańsku, zrealizowanego w formule condohotelu przez Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Pszenna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółkę komandytową.

City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. sp. k. współuczestniczyła w komercjalizacji obiektu hotelowego; na podstawie umowy zawartej z Podmiotem z Grupy Emitenta zobowiązana była do zawierania umów dzierżawy z klientami Podmiotu z Grupy Emitenta – nabywcami lokali usługowych (apartamentów hotelowych) powstających w ramach inwestycji, zgodnie z ustandaryzowanym wzorem umowy dzierżawy i na jednolitych dla wszystkich nabywców warunkach komercyjnych (m. in. przewidujących wypłatę czynszu proporcjonalnego, zależnego od przychodów z usług hotelarskich oraz ewentualnego czynszu dodatkowego, na wypadek gdyby wypłacony w danym roku kalendarzowym czynsz proporcjonalny nie osiągnął założonej wysokości, określonej w proporcji do ceny sprzedaży lokalu).

W zamian za świadczone usługi Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp. k. zapłacił City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. sp. k. zryczałtowane wynagrodzenie. Wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta spółce zależnej Prezesa Zarządu nie przekroczy 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego spółki zależnej Emitenta – Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp. k. (tj. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r.).

Ponadto City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. sp. k. nabędzie od Podmiotu z Grupy Emitenta lokale usługowe funkcjonalnie związane z działalnością hotelarską (m. in. lobby, restaurację, kuchnię, strefy SPA i basenu), zlokalizowane w obiekcie Hotelu Grano.

#### **9.1.1.3. Dzierżawa obiektu hotelowego Hotel Almond w Gdańsku oraz generalne wykonawstwo inwestycji w Gdańsku**



W dniu 4 sierpnia 2020 r. podmiot zależny Prezesa Zarządu – OMT Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nabył wszystkie udziały spółki City Hotel Management Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – podmiotu będącego stroną umowy dzierżawy (dzierżawcą) obiektu Hotelu Almond w Gdańsku przy ul. Toruńskiej zawartej z jego właścicielem, Podmiotem z Grupy Emitenta – Almond Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W związku z nabyciem udziałów City Hotel Management Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Prezes Zarządu uzyskał także pośrednią kontrolę nad przysługującymi tej spółce 20% udziałów Flex Gdańsk BCL Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Flex Gdańsk BCL Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest stroną (zamawiającym) zawartej z Emitentem w lipcu 2019 roku umowy o generalne wykonawstwo obiektu w Gdańsku. Umowa nie ma charakteru istotnej umowy w rozumieniu poz. 13.1 części I niniejszego Prospektu.

#### **9.1.1.4. Przedsięwzięcie inwestycyjne**

Emitent wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu – OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością zawiązał spółkę pod nazwą Dekpol 1 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której 49% udziałów należy do Emitenta, a 51% udziałów do OMT Holding Sp. z o.o.

Spółkę zawiązano w celu nabycia nieruchomości w miejscowości Swarozyn i następnie realizacji inwestycji – obiektu usługowego.

#### **9.1.1.5. Współpraca w komercjalizacji obiektu hotelowego Grano Marina w Wiślince k. Gdańska**

Podmiot zależny od Prezesa Zarządu Emitenta – City Apart Management Sol Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie pełnić będzie funkcję operatora obiektu hotelowego w Wiślince k. Gdańska, zrealizowanego w formule condohotelu przez Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sol Marina Spółkę komandytową.

City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o. współuczestniczy w komercjalizacji obiektu hotelowego; na podstawie umowy zawartej z Podmiotem z Grupy Emitenta zobowiązana jest do zawierania umów dzierżawy z klientami Podmiotu z Grupy Emitenta – nabywcami lokali usługowych (apartamentów hotelowych) powstających w ramach inwestycji, zgodnie z ustandaryzowanym wzorem umowy dzierżawy i na jednolitych dla wszystkich nabywców warunkach komercyjnych (m. in. przewidujących wyplatę czynszu proporcjonalnego, zależnego od przychodów z usług hotelarskich oraz ewentualnego czynszu dodatkowego, na wypadek gdyby wyplacony w danym roku kalendarzowym czynsz proporcjonalny nie osiągnął założonej wysokości, określonej w proporcji do ceny sprzedaży lokalu).

W zamian za świadczone usługi Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp. k. zapłaci City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o. wynagrodzenie. Wynagrodzenie wyplacone przez Emitenta spółce zależnej Prezesa Zarządu nie przekroczy 5% sumy aktywów w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego spółki



zależnej Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp. k. (tj. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r.).

Ponadto City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o. nabędzie od Podmiotu z Grupy Emitenta lokale usługowe funkcjonalnie związane z działalnością hotelarską (m. in. lobby, restaurację, kuchnię, strefy SPA i basenu), zlokalizowane w obiekcie Hotelu Grano Grano Marina.

\*\*\*

Prezes Zarządu Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta innych zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta.

Prezes Zarządu Emitenta nie prowadzi również działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

### 9.1.2. Katarzyna Szymczak-Dampc

Katarzyna Szymczak-Dampc pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Emitenta, a także Dyrektora Finansowego Grupy Kapitałowej. Katarzyna Szymczak-Dampc rozpoczęła pracę u Emitenta w sierpniu 2019 r. obejmując stanowisko Dyrektora ds. Strategii Finansowej Emitenta. Pierwsze powołanie Katarzyny Szymczak-Dampc do Zarządu nastąpiło z dniem 1 stycznia 2020 r.

Katarzyna Szymczak-Dampc jest absolwentką Wydziału Zarządzania, kierunku Zarządzanie i marketing Uniwersytetu Gdańskiego. Ukończyła także studia podyplomowe w zakresie Zarządzania nieruchomościami na Wydziale Zarządzania i Ekonomii Politechniki Gdańskiej. W latach 2005 – 2019 Wiceprezes Zarządu związana była z grupą NDI S.A., gdzie pełniła funkcje począwszy od analityka, aż po dyrektora działu finansowego i zastępcę dyrektora pionu finansowego. Posiada wieloletnie doświadczenie zawodowe z obszaru finansów, w tym związane między innymi z zarządzaniem ryzykiem kredytowym, walutowym, gwarancyjnym, ubezpieczeniowym, miała możliwość tworzenia i współuczestniczenia przy realizacji nowych rozwiązań robotyzacji i automatyzacji procesów w obszarze finansów i księgowości. Ukończyła wiele szkoleń w tym między innymi w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem, zarządzania zespołami projektowymi, prawa zamówień publicznych. Miała możliwość uczestniczyć czy to pośrednio czy bezpośrednio przy realizacji flagowych projektów budowlanych zarówno w Polsce jak i za granicą. W okresie od maja 2009 r. do sierpnia 2010 r. Katarzyna Szymczak-Dampc pełniła rolę Finance & Administration Managera i członka zarządu w spółce Al. Oboor for Dev. And Const. Emirates LLC z siedzibą w Zjednoczonych Emiratach Arabskich.

Katarzyna Szymczak - Dampc jest także członkiem zarządu grupy roboczej ICV (International Controller Verein) na Pomorzu.

#### **Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:**

Wiceprezes Zarządu Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.



## 9.2. RADA NADZORCZA

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Roman Suszek
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Jacek Grzywacz
Członek Rady Nadzorczej	Jacek Kędziński
Członek Rady Nadzorczej	Grzegorz Wąsacz
Członek Rady Nadzorczej	Wojciech Sobczak

Miejscem wykonywania obowiązków przez członków Zarządu Emitenta jest siedziba Emitenta.

### 9.2.1. Roman Suszek

Roman Suszek pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta. Pierwsze powołanie Romana Suszka do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 11 kwietnia 2014 r., to jest z dniem wpisu Emitenta od Krajowego Rejestru Sądowego.

Roman Suszek ukończył studia prawnicze na Uniwersytecie Gdańskim, Wydziale Prawa i Administracji. Począwszy od 2004 r. Roman Suszek wykonuje zawód radcy prawnego w ramach prowadzonej Kancelarii Radcy Prawnego Roman Suszek w Gdańsku, w której świadczy usługi na rzecz przedsiębiorców oraz podmiotów publicznych. W latach 2012-2020 Roman Suszek pełnił również funkcję reprezentanta w Pannonia Bio Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Spółka Akcyjna, uprzednio Pannonia Ethanol Zártkörűen Működő Részvénytársaság) z siedzibą w Budapeszcie, Węgry – Oddział w Polsce z siedzibą w Gdańsku.

#### **Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:**

Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

### 9.2.2. Jacek Grzywacz

Jacek Grzywacz pełni funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta. Pierwsze powołanie Jacka Grzywacza do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 11 kwietnia 2014 r., to jest z dniem wpisu Emitenta od Krajowego Rejestru Sądowego.

Jacek Grzywacz ukończył studia na Politechnice Śląskiej w Katowicach, na wydziale Organizacji i Zarządzania w specjalizacji Ekonomia, Finanse i Marketing w Przedsiębiorstwie, z dyplomem magistra-inżyniera organizacji i zarządzania. Ponadto Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej ukończył Studium dla Dyrektorów Finansowych „Zarządzanie Finansami Firmy” zorganizowane przez Fundację Centrum Prywatyzacji – Instytut Rozwoju Biznesu, w ramach którego zdobywał m. in. wiedzę z zakresu rachunkowości i finansów. W ramach swojej ponad dwudziestoletniej kariery zawodowej wykonywał i nadal wykonuje czynności z zakresu doradztwa ekonomiczno-finansowego, związanego m. in. z restrukturyzacją, wyceną i badaniami due diligence przedsiębiorstw, zarządzaniem płynnością finansową, zarządzaniem polityką kredytową przedsiębiorstw, controllingiem finansowym, analizą





finansową przedsięwzięć inwestycyjnych. Podstawowym zakresem działania Jacka Grzywacza była i jest ocena sprawozdań finansowych różnych podmiotów oraz pozyskiwanie i analiza danych o charakterze finansowo-księgowym i na ich podstawie przedstawienia Zarządom/Radom Nadzorczym/Właścicielom wniosków/rekomendacji. W latach 1999-2010 Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej działał jako członek personelu innych organizacji, a począwszy od grudnia 2009 r. w ramach JKG Finanse Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, której jest współnikiem oraz prezesem zarządu.

Jacek Grzywacz jest ponadto przewodniczącym Rady Nadzorczej S&A S.A. i Członkiem Rady Nadzorczej: MC COMP S.A. oraz PTWP S.A. Pełnił również funkcję członka Rad Nadzorczych w następujących podmiotach: Sento S.A., Agito S.A., APN Promise Sp. z o.o. (w latach 2009 – 2010) oraz Esotiq&Henderson S.A. (w latach 2013 – 2020). W związku z pełnieniem w funkcji członka rad nadzorczych Jacek Grzywacz zdobywał również dodatkowe doświadczenie i umiejętności w zakresie weryfikacji danych rachunkowych.

**Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:**

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

### 9.2.3. Jacek Kędzierski

Jacek Kędzierski pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Pierwsze powołanie Jacka Kędzierskiego do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 30 czerwca 2014 r.

Jacek Kędzierski ukończył studia na Uniwersytecie Gdańskim z tytułem magistra Cybernetyki Ekonomicznej i Informatyki o specjalności Przetwarzanie Danych i Rachunkowość. Członek Rady Nadzorczej jest ponadto absolwentem Studiów podyplomowych w Instytucie Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk w Warszawie w zakresie Administratora bezpieczeństwa informacji. Jacek Kędzierski prowadzi działalność gospodarczą od 1992 r.; w jej ramach świadczył usługi doradztwa finansowo-księgowego na rzecz przedsiębiorców (do 2018 r.), a od 2016 r. koncentruje się na usługach z zakresu ochrony danych osobowych w ramach spółki cywilnej prowadzonej wraz z Członkiem Rady Nadzorczej Grzegorzem Wąsaczem. Jacek Kędzierski pełni funkcję inspektora danych osobowych w różnych podmiotach.

Jacek Kędzierski jako Członek Rady Nadzorczej Emitenta pełni również funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu Emitenta.

**Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:**

Członek Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

### 9.2.4. Grzegorz Wąsacz





Grzegorz Wąsacz pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Powołanie Grzegorza Wąsacza do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 7 marca 2017 r.

Grzegorz Wąsacz ukończył Prawo na Uniwersytecie Rzeszowskim, a w ramach programu LLP-Erasmus studiował również na Universität Bielefeld. Członek Rady Nadzorczej jest także absolwentem Studiów podyplomowych organizowanych przez Instytut Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk w zakresie Wykonywania funkcji Administratora bezpieczeństwa informacji oraz Inspektora ochrony danych. W latach 2012-2017 Grzegorz Wąsacz pełnił rolę analityka i konsultanta w podmiotach świadczących usługi, finansowe prawne i consultingowe. Od 2016 r. świadczy usługi z zakresu ochrony danych osobowych w ramach spółki cywilnej prowadzonej wraz z Członkiem Rady Nadzorczej Jackiem Kędzierskim.

**Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:**

Członek Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

#### 9.2.5. Wojciech Sobczak

Wojciech Sobczak pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Powołanie Wojciecha Sobczaka do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 28 maja 2018 r.

Wojciech Sobczak jest absolwentem Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy, który ukończył z tytułem magistra nauk społecznych. Dotychczasowa kariera Członka Rady Nadzorczej związana była z sektorem usług finansowych oraz rynkiem kapitałowym. W latach 1990-2007 r. Wojciech Sobczak był zatrudniony w Bankowym Domu Maklerskim Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A., na stanowiskach od maklera papierów wartościowych do doradcy dyrektora.

Począwszy od 2007 r. Wojciech Sobczak pełnił funkcje w Zarządach spółek, w tym spółek publicznych. Od 2017 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu Netwise S.A. – spółki notowanej na rynku NewConnect.

Wojciech Sobczak zasiadał również w Radach Nadzorczych, w tym spółek publicznych: członek EC Będzin S.A. (2017 – 2020), przewodniczący (2001 – 2012) Skotan S.A., przewodniczący (2010 - 2013) Makrum S.A. (Immobilie S.A.), przewodniczący (2001-2007) Alchemia S.A., członek rady: Protektor SA (2010 - 2011 i 2017 - obecnie), członek rady Braster S.A. (2014 - 2015) i Sfinks S.A. (2015 - 2016).

**Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:**

Członek Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

#### 9.2.6. Komitet Audytu Rady Nadzorczej oraz kontrola wewnętrzna w zakresie systemu sprawozdawczości finansowej



W ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu, stanowiący komitet wewnętrzny Rady Nadzorczej utworzony na podstawie jej uchwały. W skład Komitetu Audytu wchodzi:

Przewodniczący Komitetu Audytu	Jacek Kędzierski
Członek Komitetu Audytu	Jacek Grzywacz
Członek Komitetu Audytu	Roman Suszek

Członkowie Komitetu Audytu spełniają kryteria określone art. 129 ust. 1 oraz ust. 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach. Członek Komitetu Audytu Jacek Grzywacz posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Wszyscy Członkowie Komitetu Audytu w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branż, w których działa Emitent i Podmioty z Grupy Emitenta.

Członkowie Komitetu Audytu Jacek Kędzierski i Roman Suszek spełniają kryteria członków niezależnych w rozumieniu Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Komitet Audytu pełni funkcje określone w Ustawie o Biegłych Rewidentach, Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE oraz w Regulaminie Komitetu Audytu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- 1) monitorowanie:
  - a. procesu sprawozdawczości finansowej,
  - b. skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
  - c. wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego (wcześniej Komisji Nadzoru Audytowego) wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej;
- 2) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Emitenta świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
- 3) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej Emitenta, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania;
- 4) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem na rzecz Emitenta;
- 5) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej Emitenta.

Komitet Audytu wykonuje swoje obowiązki w sposób regularny, poprzez bieżącą analizę danych Grupy. Podstawową formą działania i wykonywania obowiązków przez Komitet Audytu są posiedzenia (z udziałem stacjonarnym lub zdalnym), w tym również wyjazdowe do zakładów prowadzonych przez Podmioty z Grupy Emitenta. W posiedzeniach Komitetu



Audytu uczestniczą, stosownie do zgłaszanego przez Komitet zapotrzebowania, członkowie personelu Podmiotów z Grupy Emitenta, którzy udzielają wymaganych informacji dotyczących funkcjonowania Grupy Emitenta.

Komitet Audytu dokonuje bieżącej oceny funkcjonowania Grupy Emitenta i zastosowanych metod i sposobów kontroli wewnętrznej, w razie potrzeby zgłaszając przy tym zastrzeżenia i przedstawiając własne obserwacje. Wszelkie kwestie budzące wątpliwości są następnie przedmiotem dalszych obserwacji, Komitet Audytu weryfikuje sposób wdrożenia uwag przez Zarząd Emitenta.

W ramach procesu monitorowania czynności rewizji finansowej Grupy Emitenta członkowie Komitetu Audytu uczestniczą w pracach związanych z badaniem i przeglądem sprawozdań finansowych Grupy, konsultując zagadnienia przedstawiane przez Zarząd oraz firmę audytorską przeprowadzającą badanie. Każdorazowo Komitet Audytu wysłuchuje opinii zapraszanych na posiedzenia biegłych rewidentów na temat przebiegu procesów sprawozdawczości i rewizji finansowej w Grupie Emitenta, w tym omawia ewentualne trudności napotkane przez biegłych rewidentów. Wyniki prac Komitetu Audytu stanowią następnie podstawę udzielanych Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Komitet Audytu aktywnie uczestniczy w procesie wyboru firmy audytorskiej i biegłego rewidenta do przeprowadzenia ustawowego badania sprawozdań finansowych Emitenta oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta, poprzez:

- 1) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania;
- 2) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 3) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Emitenta;
- 4) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji na potrzeby wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie ustawowe Emitenta, zgodnie z politykami i procedurą, o których mowa w pkt 1-3.

Komitet Audytu uchwalił Politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie dozwolonych usług niebędących badaniem, stanowiące akty wewnętrzne Emitenta.

### **System kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej**

Organem odpowiedzialnym za proces sprawozdawczości finansowej Emitenta oraz Grupy Emitenta jest Zarząd, który wykonuje także zadania kontroli wewnętrznej w tym zakresie przy udziale Komitetu Audytu, Rady Nadzorczej oraz firmy audytorskiej wybranej do badania sprawozdań finansowych.

Aktualnie nie istnieją u Emitenta sformalizowane procedury ani jednostki kontroli wewnętrznej. W czynności z zakresu sprawozdawczości finansowej zaangażowany jest Pion Finansowy Emitenta, podległy Dyrektorowi Finansowemu. W ramach Pionu Finansowego wyodrębniono m. in. Dział Księgowości, odpowiedzialny zm. in. a rachunkowość, księgowość i sprawozdawczość.



Sprawozdania finansowe i raporty sporządzane są na podstawie danych pozyskiwanych z systemów informatycznych. Dane podlegają odpowiedniemu przetworzeniu.

Do kluczowych procesów sprawozdawczości finansowej należą czynności w zakresie pozyskiwania danych poszczególnych Podmiotów z Grupy, ich konsolidacja, weryfikacja danych, w tym ich zgodności z polityką rachunkowości, sporządzanie sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych, wyjaśnianie wątpliwości zgłaszanych w procesie badania. Istotnym procesem jest również kontrola rezerw podatkowych.

Przebieg procesów sprawozdawczości finansowej został określony w zarządzeniu Pionu Finansowego, w ramach którego wskazano zadania, terminy ich wykonania oraz osoby za nie odpowiedzialne. Zarządzenie ma na celu uproszczenie procesów raportowania oraz podniesienia ich efektywności poprzez usystematyzowanie i uwzględnienie konieczności uzyskania danych dotyczących poszczególnych Podmiotów z Grupy i ich konsolidacji. Dzięki wyznaczeniu osób odpowiedzialnych możliwe jest ułatwienie komunikacji w procesie oraz utrzymanie jego dyscypliny, jak również weryfikacja kompletności oraz terminowości wykonania zadań.

Przebieg procesów sprawozdawczości finansowej podlega kontroli Zarządu, a także Komitetu Audytu oraz Rady Nadzorczej, które to jednostki monitorują funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej w oparciu o stałe kontakty z Zarządem oraz biegłymi rewidentami.

Organ nadzoru dokonuje analizy informacji uzyskiwanych od personelu Emitenta oraz firmy audytorskiej, zgłaszając przy tym również swoje zastrzeżenia i przedstawiając własne obserwacje co do przebiegu procesów, w tym w szczególności ich terminowości. Rada Nadzorcza dokonuje również corocznej oceny czy istnieje potrzeba wyodrębnienia organizacyjnego funkcji audytu wewnętrznego.

Mając na względzie rozmiary i przedmiot działalności Emitenta Zarząd uznaje obecny system kontroli za wystarczający. Zarząd liczy się jednak z koniecznością wyodrębnienia odpowiednich jednostek w przyszłości, w szczególności, gdy ocena dokonana przez Komitet Audytu/Radę Nadzorczą będzie wskazywała na potrzebę ich utworzenia, lub gdy będzie to wynikało z zaleceń zgłaszanych przez firmę audytorską.

### 9.3. ŁAD KORPORACYJNY

Emitent uznaje zasady ładu korporacyjnego jako wyznacznik zachowań i podstawowy element kultury korporacyjnej. Emitent przywiązuje szczególną uwagę do przejrzystości działania oraz otwartej komunikacji z interesariuszami w duchu dialogu i zaufania.

Ład korporacyjny Emitenta jest kształtowany przez obowiązujące przepisy prawa, oraz przepisy o charakterze wewnętrznie obowiązującym, w tym w szczególności:

- a) Statut,
- b) Regulamin Zarządu
- c) Regulamin Rady Nadzorczej,
- d) Regulamin Walnego Zgromadzenia,



- e) Regulamin Komitetu Audytu,
- f) schematy organizacyjne, zakresy zadań i obowiązków.

Z uwagi na publiczny charakter Emitenta, wynikający z dopuszczenia jego akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW, Emitent podlega ponadto zasadom ładu korporacyjnego określonym w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016, uchwalonych przez Radę Nadzorczą GPW uchwałą nr 27/1414/2015 z dnia 13 października 2015 r. i obowiązujących od dnia 1 stycznia 2016 r.

Emitent respektuje wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, z zastrzeżeniem rekomendacji i zasad nie mających zastosowania do Emitenta bądź niestosowanych z innych przyczyn, każdorazowo szczegółowo wyjaśnianych w rocznych sprawozdaniach Emitenta z działalności oraz w publikowanej na Stronie Informacji na temat stanu stosowania przez Emitenta rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 (Emitent przestrzega zasady „comply or explain”).

Zgodnie z oświadczeniem Emitenta z dnia 2 października 2020 r., Emitent aktualnie nie stosuje rekomendacji: I.R.2., II.R.2., III.R.1. oraz zasad szczegółowych: I.Z.1.3., I.Z.1.20., II.Z.1., II.Z.2., II.Z.10.1., III.Z.2., III.Z.3., III.Z.4., III.Z.5., V.Z.6. Oświadczenie opublikowano na Stronie Internetowej pod adresem:

[https://dekpol.pl/wp-content/uploads/2020/10/GPW\\_dobre\\_praktyki\\_DEKPOL-1.pdf](https://dekpol.pl/wp-content/uploads/2020/10/GPW_dobre_praktyki_DEKPOL-1.pdf)

Emitent dokonuje regularnej analizy zapotrzebowania na zmianę podejścia do zasad dotychczas nie stosowanych. W szczególności Emitent dopuszcza możliwość zastosowania zasady I.Z.1.20. (przewidującej publikację zapisów z przebiegu Walnych Zgromadzeń na Stronie Internetowej), w przypadku wyrażenia zainteresowania przez akcjonariuszy (w tym mniejszościowych).

#### 9.4. KONFLIKT INTERESÓW W ORGANACH ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

Według wiedzy Emitenta wśród członków Zarządu i członków rady Nadzorczej nie występują konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

## 10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE

Struktura akcjonariatu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział w kapitale zakładowym / ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6 466 845	6 466 845	6 466 845 zł	77,33%
Familiar S.A. SICAV-SIF	679 583	679 583	679 583 zł	8,13%
Pozostali	1 216 121	1 216 121	1 216 121 zł	14,54 %



Źródło: Emitent. Informacja na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta zwołane na dzień 28 czerwca 2019 r. oraz powiadomienia o transakcji (nabyciu akcji) z dnia 21 grudnia 2020 roku (raport bieżący nr 38/2020). Po 28 czerwca 2019 r. Emitent nie otrzymywał innych zawiadomień o zwiększeniu lub zmniejszeniu liczby akcji przez ww. akcjonariuszy.

Kontrolę nad Emitentem sprawuje Mariusz Tuchlin (będący także Prezesem Zarządu), który bezpośrednio posiada 6 466 845 akcji Emitenta serii A i B.

Nadużywanie kontroli, rozumianej jako wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, ograniczają powszechnie obowiązujące przepisy prawa oraz postanowienia Statutu i wewnętrznych regulaminów Emitenta. Emitent, jak każda osoba prawna, działa przez swoje organy, które realizują swe ustawowe i statutowe zadania. Podział kompetencji pomiędzy poszczególne organy ma na celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Emitenta. Wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu podlega zasadom opisanym w Kodeksie spółek handlowych oraz statucie, a tym samym zapewnia przejrzystość i formalizm podejmowanych uchwał. Spółka stosuje również zasady ładu korporacyjnego, w szczególności uznawana jest zasada rządów większości kapitałowej i w związku z tym prymatu większości nad mniejszością. Z zapewnieniem mniejszości należytej ochrony jej praw, w granicach określonych przez prawo i dobre obyczaje.

Emitentowi nie są znane ustalenia, których realizacja mogłaby w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli emitenta.

## **11. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT**

### **11.1. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE**

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące sprawozdania finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 30 kwietnia 2019 r.  
<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2019/04/DEKPOL-SSF-2018-Grupa-Kapita%C5%82owa-30.04.2019-r..pdf>
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2020 r.  
<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/05/DEKPOL-SSF-2019-GRUPA-KAPITA%C5%81OWA.pdf>

Informacje finansowe, o których mowa powyżej zostały sporządzone zgodnie z MSSF. Historyczne informacje finansowe za ostatni rok zostały sporządzone i przedstawione w formie, która zostanie przyjęta w kolejnych opublikowanych przez Emitenta sprawozdaniach finansowych, z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego rocznego sprawozdania finansowego.





## 11.2. ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE

Po dacie ostatnich rocznych skonsolidowanych danych finansowych za rok 2019 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 28 września 2020 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 r., który podlegał przeglądowi przez biegłego rewidenta. Ponadto, Emitent opublikował w dniu 20 listopada 2020 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta: <https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/09/GK-DEKPOL-SSF-HY2020.pdf>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta: [https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/06/raport\\_GK-DEKPOL-IIIQ2020.pdf](https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/06/raport_GK-DEKPOL-IIIQ2020.pdf)

## 11.3. DODATKOWE WYJAŚNIENIA DO HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH ORAZ ŚRÓDROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

### **Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego**

#### **Środki trwałe**

- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.
- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe (model ceny nabycia lub kosztu wytworzenia).
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.



- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są ujmowane do ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów zużycia materiałów.
- Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.
- Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.
- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji – zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana”.

### **Leasing**

- Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. W przeciwnym razie leasingobiorca stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.
- Do wyceny prawa do użytkowania składnika aktywów Grupa stosuje model kosztu, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych w wartości godziwej.
- Grupa ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu



przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.

- Grupa prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.
- Grupa korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań a ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:
  - krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok) lub gdy
  - gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 4.000,00 zł.
- W przypadku, gdy spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy. Leasing jest zaliczany do leasingu finansowego, jeżeli następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów. Leasing jest zaliczany do leasingu operacyjnego, jeżeli nie następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z posiadania bazowego składnika aktywów.
- W przypadku leasingu operacyjnego Grupa ujmuje składnik będący przedmiotem leasingu w aktywach a przychody rozpoznaje metodą liniową w okresie trwania leasingu (ewentualne zachęty promocyjne rozkładane są w czasie).
- W przypadku leasingu finansowego Grupa ujmuje inwestycję leasingową netto, ustaloną w wysokości kwalifikujących się opłat leasingowych zdyskontowanych z użyciem stopy procentowej leasingu. W przypadku oddania w leasing finansowy własnych produktów, wartość godziwa produktu lub niższa od niej wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ujmowana jest tak, jak przychody ze sprzedaży. W przypadku gdy stopa procentowa leasingu jest zaniżona względem stopy rynkowej, wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.
- Jeżeli Grupa dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest zgodnie w zależności od tego, czy przeniesienie składnika aktywów kwalifikuje się jako sprzedaż. Ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy ujmowany jest w wyniku proporcjonalnie do wartości praw przeniesionych na leasingodawcę, o ile następuje przeniesienie składnika aktywów kwalifikujące się jako sprzedaż. W przypadku braku takiego przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

#### **Wartości niematerialne (WN)**

- Grupa ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej



użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.

- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Grupa wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- W odniesieniu do każdej WN Grupa ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają periodycznej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

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



w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym

### **Instrumenty finansowe**

- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg kosztu.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
  - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
  - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria wyodrębnienia z instrumentu bazowego. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.

Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. W szczególności odpisy aktualizujące należności tworzone są:

- Należności stracone – w pełnej wysokości,
- Na oczekiwane straty kredytowe – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznej relacji odpisów należności straconych w ciągu ostatnich 3 lat do salda należności na początek okresu,
- Na straty z tytułu opóźnień w płatnościach - w szacunkowej wysokości na podstawie historycznych danych o opóźnieniach w płatności w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem bilansowym.

### **Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń**

Spółka jest stroną transakcji pochodnych forward/swap na waluty. Celem zawierania transakcji forward jest zabezpieczenie kursu terminowego przyszłych transakcji operacyjnych wynikających z zawartych lub prawdopodobnych kontraktów o usługi budowlane, których przychody denominowane są w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki. Zabezpieczenie pozwala zredukować wpływ zmian kursów walut na przewidywane przychody wyrażone w walucie funkcjonalnej a w konsekwencji ograniczyć ryzyko związane z oczekiwaną marżą na kontrakcie.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń, jeśli spodziewa się, że przyszła transakcja spełnia kryteria wysokiego prawdopodobieństwa a powiązanie zabezpieczające będzie efektywne. Stosując rachunkowość zabezpieczeń spółka ustanawia powiązania zabezpieczające między instrumentami zabezpieczającymi a przyszłymi, wysoce prawdopodobnymi transakcjami. Powiązanie zabezpieczające może obejmować tylko część przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego. Co najmniej na dzień bilansowy dokonuje pomiaru efektywności powiązania. Główne czynniki nieefektywności powiązań to:

1. Niedopasowanie terminów realizacji przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego,
2. Nieliniowość punktów swap wynikająca z rolowania instrumentów pochodnych.

Skutki wyceny instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne wynikające z planowanych transakcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszone są, do



czasu realizacji transakcji, w inne całkowite dochody (i prezentowane w pozycji kapitał z aktualizacji wyceny) a w części stanowiącej nieefektywne zabezpieczenie, w wynik okresu (jako zyski lub straty w działalności finansowej). W dacie realizacji transakcji część efektywna ustanowionego zabezpieczenia koryguje wynik na transakcji.

W przypadku unieważnienia powiązania zabezpieczającego wskutek np. utraty przez planowany zabezpieczany przepływ kryterium wysokiego prawdopodobieństwa lub decyzji Spółki wynikającej ze zmiany apetytu na ryzyko kursowe, skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego odnoszone są w całości w wynik okresu w dacie unieważnienia.

### Zapasy

- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.
- Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych pośrednich kosztów produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów nie są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.
- Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednio przyporządkowanie.
- Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).
- Zapas produktów gotowych produkcji wydziału konstrukcji stalowych i osprzętu wyceniany jest w cenach ewidencyjnych odpowiadających planowanym kosztom wytworzenia. Różnice rzeczywistego kosztu wytworzenia do kosztu w cenach ewidencyjnych odnosi się jako odchylenia i rozlicza się je w wynik finansowy okresu proporcjonalnie do wartości wyrobów gotowych odniesionych w wynik okresu w cenach ewidencyjnych.
- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.





### **Kapitały własne**

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

### **Rezerwy**

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



- Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
- Na koszty restrukturyzacji – jeżeli warunki przeprowadzenia restrukturyzacji zostały ustalone i opublikowane przed zakończeniem roku obrotowego.

#### **Rozliczenia międzyokresowe kosztów**

- Spółka rozlicza w czasie koszty poniesione, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. W szczególności rozliczeniu proporcjonalnie do upływu czasu podlegają:
  - Koszty ubezpieczeń;
  - Koszty prenumerat i abonamentów;
  - Z góry opłacone koszty dostarczanych mediów, najmu itp.

#### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

##### Dotacje i pomoc państwa

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

#### **Podatek dochodowy**

- Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).
- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:
  - Ujemne różnice przejściowe,
  - Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
  - Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.
- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływałyby skutków podatkowych.



- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.
- Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.
- Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.
- Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.
- Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.
- Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
  - Posiada możliwość do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
  - Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.
- Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
  - Posiada możliwość do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
  - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

#### **Transakcje w walutach obcych**

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



### **Przychody ze sprzedaży**

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

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

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
- jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w dacie przekazania znaczących ryzyk i korzyści związanych ze składnikiem aktywów oraz gdy Spółka przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie składnikiem aktywów jako właściciel. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.
- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.

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

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

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysuguje jej egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane



świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.

- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.
- W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.
- Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
- Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.
- Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).
- Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

#### **Koszty operacyjne**

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

#### **Zasady rozliczania umów o budowę**

- Dla realizowanych umów o budowę nie stanowiącą działalności deweloperskiej, dla których zobowiązania do wykonania świadczenia na rzecz Klienta spełniane są w czasie Spółka ujmuje przychody w miarę upływu czasu, mierząc stopień całkowitego spełnienia tego zobowiązania do wykonania świadczenia na podstawie zaawansowania prac.
- Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalane jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.
- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).



- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

### **Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej**

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





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

#### **Dodatkowe ujawnienia dotyczące zasad wyceny**

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

Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

<b>Grupa</b>	<b>Okres</b>	<b>Stawka rocznej amortyzacji</b>
Budynki i budowle	40 lat	2,5%
Maszyny i urządzenia	2 - 10 lat	10-50%
Środki transportu	3 - 7 lat	14-33%
Pozostałe środki trwałe	1 - 10 lat	10-100%
Licencje i oprogramowanie komputerowe	2 - 5 lat	20-50%
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat	20%

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

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

#### **Leasingi – Grupa jako leasingodawca**

Grupa Emitenta występuje jako leasingodawca w zakresie umów wynajmu nieruchomości, w szczególności nieruchomości hotelu Almond oraz lokali zlokalizowanych we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, prezentowanych jako „nieruchomości inwestycyjne oddane w najem”. Leasing tych nieruchomości ma charakter operacyjny. W odniesieniu do nieruchomości będących przedmiotem umów leasingu operacyjnego Grupa Emitenta zachowuje pełne prawa własności, oddając prawo do użytkowania nieruchomości najemcom na warunkach określonych w umowach. Ponadto Grupa posiada nieruchomości inwestycyjne nie będące przedmiotem umów leasingu operacyjnego, prezentowane jako „grunty nie oddane w najem”. Grupa nie jest leasingodawcą w ramach umów leasingu finansowego.

Specyfikacja przychodów z umów leasingu operacyjnego:



PROSPEKT DEKPOL S.A.

<i>Dane w tys. zł</i>	<b>1-3Q 2020</b>	<b>1H 2020</b>	<b>1Q 2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Przychody z tytułu leasingu operacyjnego	3.722	2.054	1.135	6.042	7.101
- w tym zmienne opłaty leasingowe, które nie są zależne od indeksu lub stopy	191	77	77	0	0

Specyfikacja przyszłych, stałych opłat leasingowych wynikających z zawartych umów leasingu operacyjnego (bez opłat zmiennych) – wynikające z umowy wynajmu hotelu Almond. Dodatkowo Grupa, zgodnie z zawartą umową, będzie otrzymywać opłaty zmienne, których wysokość jest uzależniona od obrotów gastronomii i hotelu.

<i>Dane w tys. zł</i>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>Kolejne lata do 2032 r.</b>
Niezdyskontowane opłaty leasingowe do otrzymania w kolejnych latach	3.944	4.078	4.159	4.243	4.327	37 884

#### **Leasingi – Grupa jako leasingobiorca**

Grupa jest stroną umów leasingu finansowego i operacyjnego. Aktywa będące przedmiotem umów leasingu wykorzystywane są w działalności operacyjnej Grupy. Grupa stosuje uproszczenia w odniesieniu do umów leasingu krótkoterminowego (do 12 miesięcy) oraz leasingów o niskiej wartości (wartość przedmiotu leasingu poniżej 4 tys. zł), nie ujmując ich jako prawa do użytkowania aktywów. Leasingi tego rodzaju nie są istotne w działalności Grupy.

Grupa Emitenta nie była w okresie objętym danymi historycznymi stroną umowy leasingu zwrotnego, subleasingu, nie występowały zmienne opłaty leasingowe.

Umowy leasingu nie zawierają opcji przedłużenia lub wypowiedzenia, gwarancji wartości końcowej ani kowenantów. Nie występują nierozpoczęte leasingi, do których Grupa byłaby zobowiązana jako leasingobiorca.

Dodatkowe ujawnienia dotyczące leasingów została przedstawiona poniżej:

<i>Dane w tys. zł</i>	<b>1H 2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Maszyny i urządzenia w leasingu finansowym (netto)	5.445	11.607	12.260
Środki transportu w leasingu finansowym (netto)	4.754	5.966	6.642



Pozostałe środki trwałe w leasingu finansowym (netto)	983	1.119	560
Prawa do użytkowania aktywów ujęte jako środki transportu (netto)	373	431	546
Amortyzacja praw do użytkowania aktywów ujętych jako środki transportu w okresie	57	115	29
Zwiększenia praw do użytkowania aktywów w okresie	0	0	0
Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	163	381	237

\*informacja nie jest generowana przy kwartalnych raportach Grupy

### Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Grupę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności oraz podejmowaniu działań windykacyjnych, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo. Natomiast w przypadku usług budowlanych, Grupa otrzymuje częściowe zaliczki na poczet wykonanych usług oraz rozlicza etapami zgodnie z harmonogramem roboty budowlane.

Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu.

Grupa przyjmuje, że należność jest stracona (zobowiązanie nie zostanie wykonane), gdy wierzytelność przeterminowała się powyżej 365 dni, uległa przedawnieniu, dłużnik został postawiony w stan upadłości lub windykacja należności zakończyła się niepowodzeniem. Pozycje, dla których stwierdzono niewykonanie zobowiązania przez dłużnika w rozumieniu opisanym wyżej, Grupa traktuje jako aktywa finansowe dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe. W przypadku odzyskania odpisanej wierzytelności w wyniku działań windykacyjnych, odpis jest rozwiązywany. Odpis podlega wykorzystaniu, jeśli nie ma już możliwości prawnych lub faktycznych odzyskania wierzytelności.

Specyfikacja zmian odpisów na oczekiwane straty została przedstawiona w tabeli poniżej:

Dane w tys. zł	1H 2020	2019	2018
Odpis na oczekiwane straty kredytowe na początek okresu	5.382	6.862	1.447
Zmiany w okresie	590	-1.480	5.415
Stan na koniec okresu	5.972	5.382	6.862

\* W sprawozdaniu kwartalnym 3Q 2020 r. straty kredytowe nie były rozpoznawane



W ramach należności z tytułu dostaw i usług, stanowiących najistotniejszą klasę aktywów narażonych na ryzyko kredytowe, a także w przypadku aktywów z tytułu umów z Klientami, w ocenie Zarządu jednostki dominującej Grupa nie jest narażona na nadmierne ryzyko kredytowe w związku z pojedynczym znaczącym kontrahentem. Na koniec roku 2018 wystąpiły wierzytelności od dwóch kontrahentów stanowiące więcej niż 5% salda należności z tytułu dostaw i usług, umów z Klientami i kaucji zatrzymanych. W 2019 roku nie wystąpiły stanowiące więcej niż 5%, salda należności z tytułu dostaw i usług, umów. W konsekwencji szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, a należności zostały pogrupowane według okresu przeterminowania. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim o historycznie kształtujące się przeterminowania i powiązanie zalegania z faktyczną spłacalnością z ostatnich 3 lat. Model nie wykorzystuje informacji o charakterze makroekonomicznym. Znaczne zmiany wartości bilansowej brutto należności wpływają na zmianę wysokości odpisu ze względu na okoliczność, iż stanowią podstawę ustalenia odpisu na oczekiwane straty kredytowe gdzie odsetek ustalany jest na podstawie danych historycznych.

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Grupa lokuje środki w bankach o dobrej, stabilnej sytuacji finansowej. Podobnie ryzyko kredytowe należności publiczno-prawnych uznawane jest za nieistotne.

Ze względu na przyjęcie uproszczonej metody szacowania odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych oraz niskie ryzyko kredytowe w zakresie pozostałych aktywów finansowych Grupa nie ustala czy ryzyko kredytowe związane z instrumentami finansowymi znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia (instrumenty wymagające takiej analizy nie są istotne dla sprawozdania finansowego).

### **Ryzyko związane z płynnością**

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności.

Grupa zawiera umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Grupa emituje obligacje.

Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych).

Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznych sprawozdań finansowych. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

### **Segmenty**



Kierownictwo Grupy Emitenta zdecydowało o zorganizowaniu Grupy w oparciu o kryterium zróżnicowanych produktów i usług. Nie wyodrębnia się segmentu, jeżeli przychody lub zyski/straty lub aktywa segmentu stanowią mniej niż 10% odpowiednio przychodów, zysków/strat lub aktywów wszystkich segmentów, przy czym w podziale na segmenty prezentuje się co najmniej 75% skonsolidowanych przychodów, zysków i aktywów z MSSF 8 „Segmenty operacyjne”. Informacje podlegają prezentacji wyłącznie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W dniu zatwierdzenia polityki Emitent zidentyfikował następujące segmenty branżowe:

- Generalne wykonawstwo,
- Działalność deweloperska,
- Produkcja tyłek i osprzętu do maszyn i urządzeń.

Emitent ustala segmenty geograficzne jako uzupełniający wzór sprawozdawczy.

Noty objaśniające w historycznych sprawozdaniach finansowych dotyczące segmentów sprawozdawczych zawierają wyłącznie dane o przychodach do zewnętrznych klientów uzgadniające się do przychodów skonsolidowanych (czyli po uwzględnieniu wyłączeń konsolidacyjnych). Przychody ze sprzedaży między segmentami nie są włączone do wartości zysku lub straty segmentu poddawanej przeglądowi przez główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych ani w inny sposób są regularnie przedstawiane temu organowi.

Podział na segmenty odpowiada podziałowi na podobne produkty lub usługi.

W okresie objętym historycznymi sprawozdaniami finansowymi przychody do pojedynczego kontrahenta nie przekroczyły kwoty 10% skonsolidowanych przychodów ogółem.

### **Ujawnienia dotyczące wartości godziwej aktywów i zobowiązań**

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

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej ujawniono w dodatkowych notach objaśniających do sprawozdań finansowych za rok 2019 i 2018. W szczególności nieruchomości hotelu Almond wyceniana jest z zastosowaniem metody z poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (metoda dochodowa), ze względu na podpisaną umowę wynajmu. Pozostałe nieruchomości wyceniane są z zastosowaniem metod z poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (metody porównawcze, pozostałościowe itp.). Instrumenty pochodne wyceniane są z zastosowaniem wyceny do wartości godziwej przygotowanej przez profesjonalny podmiot z zastosowaniem metod z 2 poziomu hierarchii wartości godziwej.

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

Przyjęte metody oszacowania wartości godziwej oraz istotne dane wejściowe ujawniono w dodatkowych notach objaśniających do sprawozdań finansowych za rok 2019 i 2018.

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



pieniężne. Grupa Emitenta nie przygotowuje wycen wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych dla celów zarządczych.

#### 11.4. BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a opinia i raport z jego badania został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 30 kwietnia 2019 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

[https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2019/04/Dekpol\\_2018\\_BSSF\\_MSSF\\_JZP\\_SzB\\_PL-1-sig.pdf](https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2019/04/Dekpol_2018_BSSF_MSSF_JZP_SzB_PL-1-sig.pdf)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a opinia i raport z jego badania został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2020 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

[https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/05/Sprawozdanie\\_z\\_badania\\_GK\\_Dekpol\\_S.A.\\_signed.pdf](https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/05/Sprawozdanie_z_badania_GK_Dekpol_S.A._signed.pdf)

Biegły rewident dokonał przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 r.. Raport z przeglądu został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 28 września 2020 r. i jest dostępny jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/09/Raport-z-przeogl%C4%85du-skr%C3%B3cone-SSF-30.06.2020-GK-Dekpol-SA-podpisane.pdf>

#### 11.5. POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE

Emitent oświadcza, iż nie jest ani w okresie 12 miesięcy poprzedzających Dzień Prospektu nie był stroną jakichkolwiek postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent nie ma również wiedzy o możliwości wystąpienia jakichkolwiek postępowań, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta.

Mając, jednakże na celu kompletność danych zawartych w niniejszym Prospekcie Emitent uznaje za istotne także postępowania o wartości przedmiotu sporu przekraczającej 1 mln złotych.

##### **Postępowanie przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Emitent wytoczył powództwo przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń Spółka Akcyjna (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty 6 875 997,54 zł (sześć milionów





osiemset siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt cztery grosze) 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.

Postępowanie poprzedzone było wystąpieniem Emitenta (jako wzywającego) o zawezwanie Soletanche Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (przeciwnika) do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy; postępowanie ugodowe zakończyło się w dniu 9 lipca 2020 roku, do zawarcia ugody nie doszło.

#### **Postępowanie przeciwko Expert Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Emitent wytoczył powództwo przeciwko Expert Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o zapłatę kwoty 1 523 722,42 zł (jeden milion pięćset dwadzieścia trzy tysiące siedemset dwadzieścia dwa złote czterdzieści dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składają się roszczenia z tytułu kary umownej za opóźnienie w wykonaniu umowy o roboty budowlane oraz z tytułu poniesionych przez Emitenta kosztów wykonania zastępczego w miejsce Expert Sp. z o.o. Postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Gdańsku.

Postępowanie zakończyło się wydaniem prawomocnego wyroku zaocznego zasądzającego w całości roszczenia objęte pozwem Emitenta (wyrok został uprawomocniony w marcu 2021 roku).

## **11.6. ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA**

Od momentu publikacji ostatniego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Dekpol za okres trzech kwartałów 2020 r. należy wyróżnić następujące zdarzenia w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

W dniu 5 listopada 2020 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji serii I o wartości 50 mln zł i w tym dniu emisja obligacji serii I doszła do skutku. Emisja obligacji serii I była przeprowadzana w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b tego rozporządzenia nie wymagała sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej (1 000 zł). Oprocentowanie obligacji serii I jest zmienne i oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę 4,9%. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu 28 października 2023 r. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji serii I, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania. Zabezpieczeniem spłaty obligacji będzie hipoteka umowna, która zostanie ustanowiona na nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie, której użytkownikiem wieczystym jest spółka zależna od Emitenta - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipoteki do kwoty



odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych obligacji, na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji serii I. Środki z emisji obligacji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta oraz na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.

W dniu 8 listopada 2020 roku Spółka dokonała wykupu 19.220 obligacji serii G o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 19,22 mln zł oraz 3.750 obligacji serii H o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 3,75 mln zł. Wykup ww. obligacji nastąpił w wykonaniu zobowiązania Spółki do dokonania przymusowej amortyzacji 25% obligacji serii G w dniu wypłaty odsetek za VI okres odsetkowy oraz do przymusowej amortyzacji 25% obligacji serii H w dniu wypłaty odsetek za V okres odsetkowy. W dniu 8 marca 2021 r. Emitent dokonał całościowego wykupu obligacji serii G i H, zgodnie z terminem zapadalności obligacji.

W dniu 22 grudnia 2020 r. Emitent wyemitował obligacje serii J o wartości 11 mln zł. Emisja obligacji serii J była przeprowadzona w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w oparciu o art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, bez sporządzania prospektu, na podstawie memorandum informacyjnego. Emitent dokonał w dniu 22 grudnia 2020 roku przydziału obligacji, zgodnie ze wszystkimi złożonymi przez inwestorów zapisami. W wyniku przeprowadzonej w dniach 7 grudnia 2020 roku – 18 grudnia 2020 roku oferty publicznej zostało przydzielonych 11 000 obligacji wobec zapisów złożonych na 14 354 obligacji, średnia stopa redukcji wyniosła 23,36%. Obligacje serii J są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 6M + 5,40%. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 6- miesięcznych, zaś wykup Obligacji nastąpi w terminie 42 miesięcy od dnia emisji (22.06.2024 r.).

W dniu 1 lutego 2021 r. Dekpol Deweloper wyemitował 3,5-letnie obligacje serii B o wartości 10 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Obligacje są zabezpieczone poprzez poręczenie udzielone przez Dekpol S.A. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1000 zł. Oprocentowanie Obligacji jest oparte na stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Wykup obligacji nastąpi 1 sierpnia 2024 r.

W dniu 23 lutego 2021 r. Emitent wyemitował 3,5-letnie obligacje serii K o wartości 21,5 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Obligacje nie są zabezpieczone. Obligacje są emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1000 zł. Oprocentowanie Obligacji jest oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Wykup obligacji nastąpi 23 sierpnia 2024 r.

W dniu 9 marca 2021 r. Emitent podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 30.000 3,5-letnich obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 zł. Obligacje będą emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy z o Obligacjach, w sposób, który wymaga sporządzenia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem,



przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. w okresie ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii nie stosuje się wymogu zatwierdzenia memorandum informacyjnego przez Komisję Nadzoru Finansowego. W dniu 30 marca Emitent przydzielił 17 650 obligacji serii L o łącznej wartości 17,65 mln zł. Obligacje nie są zabezpieczone. Celem emisji Obligacji jest finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.

## 12. DODATKOWE INFORMACJE

### 12.1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 8.362.549 złotych i składa się z:

- 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1 złotych każda akcja,
- 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1 złotych każda akcja.

Kapitał zakładowy w wysokości 6.410.000 złotych Emitenta został wyemitowany na podstawie uchwały Zgromadzenie Wspólników Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w o przekształceniu w spółkę akcyjną, powziętej w dniu 1 kwietnia 2014 r., zaprotokołowanej aktem notarialnym notariusz Janiny Ciechanowskiej, repertorium A nr 3829 na rok 2014.

Podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 1.952.549 złotych nastąpiło na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Emitenta w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji z dnia 30 czerwca 2014 r., zaprotokołowanej aktem notarialnym notariusza Przemysława Ciechanowskiego, repertorium A nr 7982 na rok 2014.

Kapitał zakładowy jest w pełni pokryty.

Akcje Emitenta nie są uprzywilejowane, jak również Statut nie przyznaje jakichkolwiek praw osobistych akcjonariuszom.

### 12.2. STATUT I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Emitent został wpisany do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000505979. Akta rejestrowe Emitenta przechowywane są w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydziale VII Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego.

Przedmiot działalności Emitenta określa § 5 Statutu. Podstawową działalność Emitenta stanowią roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, działalność wydobywcza w zakresie żwiru i piasku, wynajem i dzierżawa oraz usługi outsourcingowe świadczone na rzecz podmiotów zależnych z Grupy Emitenta.

Poza powyższymi w Statucie określono również inne rodzaje prowadzonej działalności, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności.



Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Emitenta koncentruje się na trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, logistycznych, 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 apart hoteli i powierzchni handlowo – usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych - producent łyżek do koparek i ładowarek.

Działalność Grupy Kapitałowej Emitenta przedstawiono w sekcji 5.

## 13. ISTOTNE UMOWY

Za istotne Emitent uznaje umowy o wartości początkowej przedmiotu umowy (bez robót dodatkowych) netto lub wartości zobowiązania przekraczającej równowartość 5% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży w roku obrotowym poprzedzającym sporządzenie Prospektu (2019), w zaokrągleniu do pełnych milionów złotych. Ponadto, w przypadku umów innych, aniżeli zawarte w normalnym toku działalności za istotne Emitent uznaje umowy Emitenta oraz Podmiotów z Grupy Emitenta nie spełniające kryterium finansowego określonego powyżej, jeżeli są one istotne dla Grupy Emitenta z innych względów, w szczególności z uwagi na łączną wartość zobowiązań względem danego kontrahenta.

Zestawienie nie obejmuje umów zawartych pomiędzy Podmiotami z Grupy Emitenta, w szczególności umów o roboty budowlane zawartych pomiędzy Emitentem a zależnymi od Dekpol Deweloper Sp. z o.o. spółkami realizującymi inwestycje deweloperskie.

### 13.1. UMOWY ZAWARTE W NORMALNYM TOKU DZIAŁALNOŚCI

Poniżej przedstawiono podsumowanie wszystkich istotnych umów handlowych obowiązujących Emitenta oraz Podmioty z Grupy Emitenta, według stanu na Dzień Prospektu.

#### **Umowy z 7R Projekt 22 Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 19 grudnia 2019 r.**

Przedmiotem umów jest wykonanie przez Emitenta, jako generalnego wykonawcę, inwestycji w systemie generalnego wykonawstwa i „zaprojektuj i wybuduj” trzech etapów (każdy z etapów jest przedmiotem odrębnej umowy) kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych oraz budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń, których rezultatem ma być wykonanie "pod klucz" obiektów magazynowo-produkcyjno-biurowych z zapleciami socjalno-biurowymi 7R Park Gdańsk II w Kowalach wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

W ramach umów zawartych w odniesieniu do poszczególnych etapów inwestycji, Emitent zobowiązał się do opracowania projektów - budowlanego zamiennego i wykonawczego oraz uzyskania wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń do prowadzenia robót w tym decyzji



o zmianie pozwolenia na budowę oraz uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Inwestycji.

Etap I został wykonany. Terminy wykonania etapu II i etapu III zostały ustalone na 8 miesięcy od dnia wywołania przez zamawiającego danego etapu i przypadały w styczniu 2021 r. Umowy stanowią, iż terminy zakończenia robót mogą ulec zmianie za obopólnym porozumieniem stron w przypadkach określonych w Umowach. Na Dzień Prospektu wskazuje się, iż z przyczyn niezależnych od Emitenta zakończenie inwestycji nastąpi w miesiącach późniejszych niż zakładane pierwotnie – realizacja powinna zakończyć się w pierwszym półroczu 2021 roku.

Ryczałtowe wynagrodzenie netto Emitenta za realizację trzech etapów Inwestycji wynosi łącznie ponad 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2019 (w tym za etap I ok. 5%, etap II ok. 3%, etap III ok. 2%). Wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadkach określonych w umowach, w tym między innymi wskutek wyłączenia przez zamawiającego części robót lub zlecenia robót dodatkowych lub zamiennych.

Każda z umów zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych zamawiającemu w przypadku m.in. niedotrzymania terminów realizacji prac w ramach inwestycji. Ponadto, Emitent będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz zamawiającego kary umownej w wysokości 12% wynagrodzenia za dany etap prac w przypadku odstąpienia od danej umowy z winy Emitenta. Łączna wysokość kar umownych określona w każdej z umów nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia za dany etap. Stronom przysługuje prawo żądania na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do pełnej wysokości poniesionej szkody. W Umowach zawarto postanowienia dotyczące prawa do odstąpienia przez zamawiającego od każdej z umów, m. in. gdy Emitent nie dotrzyma terminów prac wskazanych w harmonogramach lub z ważnych przyczyn określonych w umowach. Emitent jest uprawniony do powierzenia wykonania części zakresu przedmiotu umowy podwykonawcom.

Umowy były przedmiotem raportu bieżącego Emitenta (w trybie art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR) nr 43/2019.

W związku z rozporządzeniem zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa (poz. 6.1.2) prawa i obowiązki Emitenta wynikające z umowy przejął Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

#### **Umowa sprzedaży nieruchomości w Swarzędzie oraz umowa o generalne wykonawstwo z Kallisto 14 Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 23 grudnia 2019 roku**

W dniu 17 lipca 2020 roku Spółka zawarła z Kallisto 14 Sp. z o.o. (kupujący, zamawiający) aneksy do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz umowy o generalne wykonawstwo inwestycji (Umowa GW), zawartych w dniu 23 grudnia 2019 roku. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia pod określonymi warunkami przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem w Swarzędzie o łącznej powierzchni ok. 14,6 ha (nieruchomość) oraz prawa do dokumentacji projektowej (umowa przyrzeczona). W skład nieruchomości według stanu na dzień zawarcia umów wchodziła nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 12,7 ha stanowiąca własność Emitenta (nieruchomość 1) oraz sąsiadująca nieruchomość gruntowa o powierzchni 1,9 ha, którą Emitent zamierzał nabyć od osoby fizycznej (nieruchomość 2).

W celu zawarcia umowy przyrzeczonej Emitent zobowiązał się m.in. do wybudowania na nieruchomości 1 obiektu magazynowo - biurowego (Budynek 1) w ramach realizacji I etapu inwestycji na nieruchomości i uzyskania w terminie do dnia 1 sierpnia 2020 roku decyzji



zezwalającej na użytkowanie Budynku 1 oraz do nabycia w terminie do dnia 15 maja 2020 r. nieruchomości 2. Nieruchomość 2 została nabyta przez Emitenta w maju 2020 roku, tym samym został spełniony jeden z ww. warunków. Emitent rozpoczął również budowę Budynku 1 realizując tym samym postanowienia umowy przedwstępnej.

Zgodnie z zawartą umową przedwstępną cena sprzedaży nieruchomości zabudowanej Budynkiem 1 oraz praw do dokumentacji projektowej miała wynosić równowartość ok. 9% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2019 r. Cena miała zostać powiększona o wartość nakładów wynikających z realizacji kolejnego obiektu magazynowo - produkcyjno-biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (Budynek 2), poniesionych przed zawarciem umowy przyrzeczonej, która to umowa miała zostać zawarta po spełnieniu określonych warunków, nie później niż do dnia 17 sierpnia 2020 roku. Wraz z zawarciem umowy przedwstępnej Emitent zawarł Umowę GW, w której treści określono, iż wejdzie ona w życie z chwilą łącznego spełnienia warunków w postaci nabycia prawa własności nieruchomości 1 (tj. zawarcia umowy przyrzeczonej) oraz dokonania wywołania realizacji Budynku 2 lub Budynku 3 (zdefiniowanego poniżej). Na podstawie tej umowy Emitent zobowiązał się do wykonania w systemie generalnego wykonawstwa, w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych oraz budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń związanych z ukończeniem Budynku 2 i wykonaniem kolejnego obiektu magazynowo – produkcyjno- biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (Budynek 3).

Na mocy zawartych w lipcu 2020 roku aneksów strony zmieniły strukturę realizowanej inwestycji, w ten sposób, iż ustalono, że w miejsce realizacji Budynku 1 w ramach I etapu inwestycji zrealizowany i ukończony zostanie Budynek 2, co będzie stanowić jeden z warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast Budynek 1 zostanie ukończony w ramach etapu II inwestycji. W związku z powyższym zgodnie z wprowadzonymi zmianami, w celu zawarcia umowy przyrzeczonej Emitent zobowiązany był głównie do wybudowania na nieruchomości Budynku 2 i uzyskania w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 roku decyzji zezwalającej na użytkowanie Budynku 2. Zgodnie z zawartymi aneksami umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 25 września 2020 roku, pod warunkiem uprzedniego wydania przez organ administracji publicznej co najmniej warunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie Budynku 2 i wybudowanej drogi lokalnej. Jeżeli w tym terminie ww. warunek nie zostałby spełniony, każda ze stron uprawniona była do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej po spełnieniu ww. warunku nie później niż do dnia 31 marca 2021 roku. W III kwartale 2020 roku realizacja Budynku 2 oraz drogi lokalnej została zakończona, a Emitent otrzymał pozwolenie na użytkowanie Budynku 2. Z uwagi na przedłużające się z powodu pandemii procedury uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie drogi, kupujący w listopadzie 2020r. zrzekł się ostatecznie tego warunku (warunek był zastrzeżony na korzyść kupującego).

W związku z powyższym w dniu 16 listopada 2020 roku w wykonaniu umowy przedwstępnej Emitent zawarł z kupującym przyrzoną umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości oraz prawa do dokumentacji projektowej. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy przyrzeczonej obejmuje nieruchomość 1 oraz nieruchomość 2 (według oznaczenia stosowanego powyżej) wraz z posadowionym na nich Budynkiem 2 (obiekt magazynowo - biurowy) zrealizowanym w ramach I etapu inwestycji i nakładami poniesionymi przez Emitenta na realizację Budynku 1 (budowa w toku). Cena netto sprzedaży nieruchomości zabudowanej Budynkiem 2 wraz z nakładami poniesionymi na realizację Budynku 1 (budowa w toku) oraz praw do dokumentacji projektowej wyniosła ponad 9% przychodów ze





sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2019 r., z czego ponad połowę stanowi wartość nakładów na dotychczas wykonane prace związane z realizacją Budynku 1 na terenie nieruchomości.

Zawarcie umowy przyrzeczonej zakończyło realizację I etapu inwestycji. Obecnie strony kontynuują współpracę w ramach II etapu inwestycji na podstawie Umowy GW. Umowa GW weszła w życie w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej. Zgodnie z dokonanymi w lipcu 2020 roku zmianami przedmiotem Umowy GW jest kontynuacja realizacji Budynku 1 oraz realizacja Budynku 3. Wartość prac związanych z dalszą realizacją Budynku 1 oraz realizacją Budynku 3 rozliczana na podstawie Umowy GW wyniesie łącznie ok. 4% przychodów Grupy Emitenta za 2019 r.

Zgodnie z zawartym w dniu 16 listopada 2020 roku aneksem do Umowy GW termin wykonania Budynku 1 został przesunięty na luty 2021 roku (dotychczasowy termin przypadał na listopad 2020 roku), jednak według stanu na Dzień Prospektu wskazuje się, iż zakończenie realizacji tej inwestycji nastąpi w miesiącach późniejszych niż zakładano pierwotnie, w pierwszym półroczu 2021 roku. Jednocześnie Strony prowadzą zaawansowane rozmowy w przedmiocie terminu realizacji Budynku 3.

Umowa była przedmiotem raportów bieżących Emitenta (w trybie art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR) nr 46/2019, 18/2020 oraz 34/2020.

W związku z rozporządzeniem zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa (poz. 6.1.2) prawa i obowiązki Emitenta wynikające z umowy przejął Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

### **Umowa z Karuzela Kołobrzeg Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 20 stycznia 2020 r.**

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta, jako generalnego wykonawcę, kompleksowych prac ziemnych, ronda, miejsc postojowych dla samochodów oraz platformy wraz z pracami dedykowanymi dla jednego z najemców („Prace 1”) oraz, z zastrzeżeniem określonym w kolejnym akapicie, prac obejmujących budowę galerii handlowej - jednopoziomowego obiektu budowlanego wraz z wszelkimi przyłączami i zagospodarowaniem terenu w Kołobrzegu („Prace 2”).

Wykonanie Prac 1 ma nastąpić do kwietnia 2021 r., natomiast termin wykonania Prac 2 zależny będzie od dnia doręczenia Emitentowi ww. zawiadomienia.

Wynagrodzenia Emitenta za wykonanie Prac 1 wyniesie ok. 2% przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta w r. 2019, a wynagrodzenie za Prace 2 wynosi ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta w r. 2019.

Realizacja Prac 2 może nastąpić wyłącznie pod warunkiem doręczenia Emitentowi przez zamawiającego pisemnego zawiadomienia o rozpoczęciu realizacji Prac 2. Zamawiający nie jest zobowiązany do jego doręczenia. W przypadku braku doręczenia zawiadomienia zakres prac objętych umową oraz wynagrodzenie Emitenta będzie ograniczone jedynie do Prac 1. Termin na doręczenie zawiadomienia był już dwukrotnie przesuwany (raporty bieżące nr 13/2020 i 23/2020). Ostatni termin na doręczenie uzgodniono na listopad 2020 roku. Zawiadomienie w tym terminie nie zostało doręczone, jednak w ocenie Zarządu Emitenta, wobec dotychczasowej współpracy i prowadzonych rozmów, perspektywa na realizację Prac 2 nie jest zamknięta.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. zwłoki w niedotrzymaniu terminu końcowego realizacji przedmiotu umowy, w wykonaniu poszczególnych etapów prac wynikających z umowy oraz usunięciu wad przy czym limit



wymienionych kar wynosi 10% wynagrodzenia. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do pełnej wysokości włącznie z utraconym zyskiem. Ponadto, strony umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od umowy z winy drugiej strony. Emitent może powierzyć wykonanie części prac i dostaw podwykonawcom, jednakże odpowiada za ich działania i zaniechania jak za własne. W umowie zawarto zapisy dotyczące prawa do odstąpienia przez zamawiającego od umowy w całości lub części, m.in. gdy Emitent nie wywiąże się z terminów prac uzgodnionych w harmonogramie lub nie dostarczy przedmiotu umowy w wymaganej jakości i zgodnie z ustalonymi warunkami.

Umowa była przedmiotem raportów bieżących Emitenta (w trybie art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR) nr 37/2019, 3/2020, 10/2020, 13/2020 oraz 23/2020.

W związku z rozporządzeniem zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa (poz. 6.1.2) prawa i obowiązki Emitenta wynikające z umowy przejął Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

#### **Umowa z Pruszcz Logistics Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 30 czerwca 2020 r.**

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta, jako generalnego wykonawcę, inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowo-biurowego o powierzchni zabudowy około 26,4 tys. m<sup>2</sup> wraz z towarzyszącą infrastrukturą i powiązаныmi ulepszeniami terenu w miejscowości Wojanowo.

Obiekt jest realizowany w dwóch etapach: etap I obejmujący budynek o powierzchni około 13,2 tys. m<sup>2</sup>, wraz z przylegającymi drogami, parkingami oraz niezbędną infrastrukturą, z terminem realizacji przypadającym w sierpniu 2020 r. (zrealizowano w terminie) oraz etap II obejmujący budynek o powierzchni około 13,2 tys. m<sup>2</sup>, wraz z przylegającymi drogami, parkingami oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym realizacja II etapu jest opcjonalna i musi zostać uprzednio potwierdzona przez zamawiającego do dnia 31 marca 2021 r. W przypadku realizacji etapu II termin jego wykonania został ustalony na 4 miesiące od dnia zwolnienia do realizacji tj. potwierdzenia przez zamawiającego i przekazania ostatecznych wytycznych do ww. etapu. Umowa zawiera również postanowienia dotyczące realizacji drugiego budynku jako etapu III inwestycji, przy czym jego realizacja jest opcjonalna i musi zostać uprzednio potwierdzona przez zamawiającego. Zakres robót i harmonogram realizacji III etapu zostanie przez strony uzgodniony po potwierdzeniu jego realizacji.

W ramach umowy Emitent zobowiązał się do sporządzenia projektu wykonawczego, wszelkiej dokumentacji technicznej, zawarcia umów z architektami, konsultantami projektowymi i rzeczoznawcami w celach niezbędnych do realizacji umowy oraz uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektu.

Ryczałtowe wynagrodzenie netto Emitenta za realizację umowy (wszystkich trzech etapów) wynosi łącznie ponad 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2019 (przeliczone według kursu EUR z dnia 31 grudnia 2019 r.), przy czym wynagrodzenie za etap I stanowi ponad 25% łącznej kwoty wynagrodzenia.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych min. w przypadku opóźnień w realizacji danego etapu obiektu. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia za dany etap. Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.



Umowa była przedmiotem raportu bieżącego Emitenta (w trybie art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR) nr 15/2020.

**Umowa z Panattoni Development Company Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytową z dnia 22 października 2020 r.**

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta, jako generalnego wykonawcę, inwestycji pod nazwą „Rozbudowa zakładu Danfoss Poland w Grodzisku Mazowieckim - budowa budynku magazynowo-produkcyjnego z pomieszczeniami biurowo-socjalnymi i infrastrukturą towarzyszącą”. Panattoni Development Company Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytowa pełni rolę Dewelopera, z zamiarem realizacji inwestycji na rzecz osoby trzeciej – inwestora wskazanego powyżej.

Inwestycja będzie realizowana w trzech etapach: Etap 1 obejmujący budowę parkingów na około 600 miejsc dla samochodów osobowych z terminem realizacji przypadającym w styczniu 2021 r., Etap 2 obejmujący budowę budynku produkcyjnego z pomieszczeniami biurowo-socjalnymi wraz z parkingiem, przyłączami mediów, drogami wewnętrznymi, zjazdem oraz pozostałą infrastrukturą towarzyszącą (Inwestycja Faza 1) wraz z rozbiórką istniejącego parkingu z wyłączeniem Etapu 1, z terminem realizacji marzec lub kwiecień 2021 r. (w zależności od możliwości uzyskania tzw. wcześniejszego dostępu) oraz Etap 3 obejmujący rozbudowę budynku produkcyjnego z pomieszczeniami biurowo-socjalnymi z Inwestycji Faza 1 wraz z pozostałą infrastrukturą towarzyszącą i czterema dokami (Inwestycja Faza 2), pod warunkiem uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę Inwestycji Faza 2 do dnia 30 czerwca 2021 r., z terminem realizacji przypadającym w listopadzie 2021 r. W przypadku, gdy do dnia 31 lipca 2021 r. inwestor, na rzecz którego realizowana jest inwestycja, nie uzyska i deweloper nie przekaze Emitentowi pozwolenia na budowę w ramach Etapu 3, Emitent i Deweloper będą uprawnieni do odstąpienia od Umowy w odniesieniu do Etapu 3 w terminach przypadających na sierpień i wrzesień 2021 r., odpowiednio. Ryczałtowe wynagrodzenia netto Emitenta za wykonanie Etapów 1-3 Umowy zostało ustalone na poziomie ok. 7% przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta za 2019 r. (przeliczone według kursu EUR z dnia 31 grudnia 2019 r.), natomiast wynagrodzenie za realizację Etapów 1-2 Umowy stanowi niespełna 90% wartości umowy.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych, min. w przypadku opóźnień w realizacji danego Etapu oraz uprawnienia po stronie dewelopera do odstąpienia od umowy z przyczyn wskazanych w Umowie. W przypadku odstąpienia od umowy, deweloperowi będzie przysługiwało prawo do kary umownej w wysokości 6% wynagrodzenia netto, przy czym deweloper nie jest uprawniony do naliczania jednocześnie kary z tytułu odstąpienia od umowy i kary z tytułu opóźnienia z przyczyn leżących po stronie Emitenta. Możliwe jest naliczenie tylko jednego rodzaju kary, według wyboru dewelopera. Kary umowne dotyczące opóźnień nie mogą przekroczyć 12% wynagrodzenia netto za dany Etap.

Umowa była przedmiotem raportu bieżącego Emitenta (w trybie art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR) nr 29/2020.

**Umowa Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z PDC Industrial Center 134 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytową z dnia 28 stycznia 2021 r.**

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. robót budowlanych hali magazynowo - produkcyjnej, w tym wykonanie wszelkich robót towarzyszących oraz prac projektowych w Gdańsku. Inwestycja będzie realizowana w czterech etapach. Termin realizacji I i II etapu przypada odpowiednio na marzec i kwiecień



2021, a terminy realizacji kolejnych etapów są określone w miesiącach od ewentualnego otrzymania przez Dekpol Budownictwo potwierdzenia zlecenia ich realizacji. Wynagrodzenie netto za wykonanie umowy zostało ustalone na poziomie ok. 10% przychodów Grupy Emitenta za rok 2019, w tym za etap I i II ok. 7% (przeliczone według kursu euro z dnia 28 stycznia 2021 r.).

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. opóźnień w wykonaniu każdego z etapów umowy. Strony mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od umowy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Ponadto zamawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. Umowa była przedmiotem raportów bieżących Emitenta (w trybie art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR) nr 36/2020 oraz 5/2021.

#### **Umowa Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z 7R Spółką Akcyjną z dnia 16 lutego 2021 r.**

Na podstawie umowy Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., zobowiązał się do realizacji inwestycji w Szczecinie w systemie generalnego wykonawstwa, w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Przedmiotem zobowiązania Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest wykonanie kompleksowych robót budowlano - konstrukcyjnych oraz pełnego zakresu robót budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń, których rezultatem będzie wykonanie "pod klucz" dwóch obiektów produkcyjno-magazynowych z zapleczem biurowo-socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz przebudową układu drogowego.

W ramach umowy Podmiot z Grupy Emitenta jest zobowiązany do opracowania projektów - budowlanych zamiennych i wykonawczego oraz uzyskania wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń do zrealizowania inwestycji, w tym decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Inwestycji.

Termin wykonania etapu I inwestycji upływa w maju 2021 r., a w przypadku wykonania etapu II Inwestycji został ustalony na 6 miesięcy od dnia wywołania oraz udostępnienia terenu budowy przez zamawiającego, przy czym zamawiający jest uprawniony dokonać ww. wywołania w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy. W przypadku braku dokonania przez zamawiającego wywołania w ww. terminie zakres ten uznaje się za wyłączony z umowy.

Ryczałtowe wynagrodzenie netto Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. za realizację inwestycji wynosi łącznie ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta za rok 2019, w tym za etap I Inwestycji ok. 6%. Wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadkach określonych w Umowie, w tym między innymi wskutek wyłączenia przez zamawiającego części robót stanowiących nie więcej niż 10% wynagrodzenia lub zlecenia robót dodatkowych lub zamiennych.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. niedotrzymania terminów wynikających z umowy (łączna kara z tego tytułu nie przekroczy 12% wynagrodzenia). Ponadto, strony mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia lub częściowego odstąpienia od umowy z winy drugiej strony. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody na zasadach ogólnych, do pełnej wysokości poniesionej szkody. W umowie zawarto postanowienia dotyczące prawa do odstąpienia przez zamawiającego od umowy w przypadkach w niej określonych, bez konsekwencji prawnych i finansowych, z



zastrzeżeniem rozliczenia z wykonawcą udokumentowanych kosztów zasadnie poniesionych w celu wykonania umowy.

Umowa była przedmiotem raportu bieżącego Emitenta (w trybie art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR) nr 8/2021.

### **Umowa Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z inwestorem instytucjonalnym z dnia 9 marca 2021 r.**

Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (Sprzedający) zawarł z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której:

- Podmiot z Grupy Emitenta zobowiązał się do realizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, stanowiącej wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m<sup>2</sup> wraz infrastrukturą towarzyszącą,
- Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przeniesienia praw do nieruchomości wraz z zakończoną inwestycją (Umowa Przyrzeczona) za łączną cenę stanowiącą równowartość ok. 20% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta za rok 2019.

Warunkiem zawarcia Umowy Przyrzeczonej jest w szczególności podpisanie protokołu odbioru końcowego inwestycji. Finansowanie poszczególnych etapów inwestycji będzie realizowane przez Kupującego w formie zadatku (stanowiącego 10% ceny), a następnie zaliczek na poczet ceny (forward funding). Zakończenie realizacji inwestycji i podpisanie Umowy Przyrzeczonej planowane jest na drugą połowę 2023 roku.

Umowa Przedwstępna zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. opóźnień w realizacji inwestycji. Maksymalna łączna wysokość kar umownych została określona na poziomie kilku procent ceny. Każda ze stron ma prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej w przypadku istotnego naruszenia zobowiązań przez drugą stronę. Jeżeli Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Sprzedający zwróci Kupującemu wszystkie kwoty zapłacone przez Kupującego na poczet ceny, przy czym zadatek zostanie zwrócony w podwójnej wysokości. W umowie przedwstępnej zawarto warunek formalny, który został spełniony w dniu 26 marca 2021r.

Umowa była przedmiotem raportu bieżącego Emitenta (w trybie art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR) nr 11/2021. Ponadto Emitent informował o podpisaniu listu intencyjnego (raport bieżący 26/2020) oraz zmianie terminu na zawarcie umowy przedwstępnej (raporty bieżące nr 26/2020, 33/2020, 37/2020, 3/2021 oraz 6/2021)

W przeszłości Emitent informował również o inwestycji dotyczącej nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - w raportach bieżących nr 62/2017 oraz 39/2020.

## **13.2. UMOWY INNE, ANIŻELI ZAWARTE W NORMALNYM TOKU DZIAŁALNOŚCI**

Poniżej przedstawiono podsumowanie wszystkich istotnych umów obowiązujących Emitenta oraz Podmioty z Grupy Emitenta, które nie zostały zawarte w normalnym toku działalności Grupy Emitenta a które mogą spowodować powstanie po stronie dowolnego członka Grupy



PROSPEKT DEKPOL S.A.

zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Emitenta do wypełniania swoich zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji.

### 13.2.1. Podsumowanie istotnych umów, których stroną jest Emitent

#### 13.2.1.1. Umowy kredytowe, pożyczki

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu (w tys. zł)	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 31.12.2020	Termin spłaty	Zmiany podmiotowe po 31.12.2020 r.
mBank S.A.	Kredyt obrotowy	25.000,00	0,00	30.06.2021	Prawa i obowiązki z umowy przejęte przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	10.000,00	9.662,00	30.06.2021	Prawa i obowiązki z umowy przejęte przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
Santander Bank Polska S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6.000,00	2.805,00	22.12.2021	Prawa i obowiązki z umowy przejęte przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
Santander Bank Polska S.A.	Kredyt rewolwingowy	EUR 1.100,00	EUR 0,00	31.07.2021	Prawa i obowiązki z umowy przejęte przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
SGB-Bank S.A.	Kredyt rewolwingowy	30.000,00	6.034,00	14.07.2022	Przystąpienie do długu przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
SGB-Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	15.000,00	0,00	14.07.2022	Przystąpienie do długu przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
Alior Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	10.000,00	10.000,00	16.07.2021	Przystąpienie do długu przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Umowa limitu kredytu wielocelowego (Kredyt w rachunku bieżącym, obrotowy)	25.000,00	15.299,00	15.07.2022	Przystąpienie do długu przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
Powszechna Kasa	Kredyt inwestycyjny	7.000,00	6.606,00	16.07.2026	-





## PROSPEKT DEKPOL S.A.

Oszczędności Bank Polski S.A.					
----------------------------------	--	--	--	--	--

Źródło: Emitent.

### 13.2.1.2. Obligacje

Seria	Przeznaczenie	Kwota (w tys. zł)	Kwota pozostająca do spłaty (w tys. zł)	Termin spłaty
DA	Finansowanie inwestycji deweloperskich	15.000,00	15.000,00	30.04.2021
DB	Finansowanie inwestycji deweloperskich	20.000,00	20.000,00	30.04.2021
I	Finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta oraz spłata zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H	50.000,00	50.000,00	28.10.2023
J	Cel emisji nie został określony w memorandum informacyjnym ani warunkach emisji. Intencją Emitenta jest finansowanie działalności	11.000,00	11.000,00	22.06.2024
K	Finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta oraz spłata zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H	21.500,00	21.500,00	23.08.2024
L	Finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta	17.650,00	17.650,00	23.08.2024

Źródło: Emitent.

### 13.2.1.3. Inne umowy

Wierzyciel	Rodzaj umowy	Kwota zobowiązania (w tys. zł)	Wykorzystanie limitu (w tys. zł) Stan na 31.12.2020	Okres dostępności	Zmiany podmiotowe po 31.12.2020 r.
Santander Bank Polska S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji bankowych	15.000,00	11.235,42	07.12.2021	Przystąpienie do umowy przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. *
Santander Bank Polska S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji bankowych	10.000,00	0,00	30.11.2021	Prawa i obowiązki z umowy przejęte przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
Santander Bank Polska S.A.	Limit transakcyjny	16.000,00	9.239,00	31.10.2021	Prawa i obowiązki z umowy przejęte przez Dekpol



PROSPEKT DEKPOL S.A.

					Budownictwo Sp. z o.o.
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Umowa limitu kredytu wielocelowego (gwarancje bankowe)	5.000,00	736,60	15.07.2022	-
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Limit transakcyjny	6.710,00	4.561,00	09.09.2021	Prawa i obowiązki z umowy przejęte przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
mBank S.A.	Limit transakcyjny	2.000,00	894,00	30.06.2021	Prawa i obowiązki z umowy przejęte przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych	45.000,00	27.908,00	-	Przystąpienie do umowy przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. *
AXA Ubezpieczenia Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych	40.000,00	25.100,00	31.10.2021	Przystąpienie do umowy przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. *

Źródło: Emitent.

\* Umowa zawarta przez wierzyciela oraz Emitenta i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – Podmioty z Grupy Emitenta uczestniczą w umowie jako zobowiązani solidarnie.

### 13.2.2. Podsumowanie istotnych umów, których stroną jest członek grupy Emitenta

#### 13.2.2.1. Umowy kredytowe, pożyczki

##### I. Kredytobiorca: Dekpol Steel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu (w tys. zł)	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 31.12.2020	Termin spłaty
Alior Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	20.000,00	2.760,00	02.07.2022

Źródło: Emitent.

##### II. Kredytobiorca: Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sol Marina Spółka komandytowa

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu (w tys. zł)	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 31.12.2020	Termin spłaty
------------	----------------	---------------------------	---	---------------



PROSPEKT DEKPOL S.A.

<b>Alior Bank S.A.</b>	Kredyt nieodnawialny w rachunku kredytowym	4.800,00	0,00	31.07.2022
<b>Wierzyciel</b>	<b>Rodzaj kredytu</b>	<b>Kwota kredytu (w tys. zł)</b>	<b>Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 31.12.2020</b>	<b>Termin spłaty</b>
<b>Alior Bank S.A.</b>	Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym	59.161,89	0,00	31.07.2022

Źródło: Emitent.

**III. Kredytobiorca: Dekpol Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu (w tys. zł)	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 31.12.2020	Termin spłaty
<b>mBank S.A.</b>	Kredyt obrotowy	25.000,00	0,00	30.06.2021
<b>mBank S.A.</b>	Kredyt w rachunku bieżącym	10.000,00	9.662,00	30.06.2021
<b>Santander Bank Polska S.A.</b>	Kredyt w rachunku bieżącym	6.000,00	2.805,00	22.12.2021
<b>Santander Bank Polska S.A.</b>	Kredyt rewolwingowy	<b>EUR 1.100,00</b>	<b>EUR 0,00</b>	31.07.2021

Źródło: Emitent.

### 13.2.2.2. Obligacje

**I. Emitent: Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Seria	Przeznaczenie	Kwota (w tys. zł)	Kwota pozostająca do spłaty (w tys. zł)	Termin spłaty
<b>A</b>	Finansowanie nabycia nieruchomości oraz bieżącej działalności	30.000	21.500,00	19.06.2022 (częściowa spłata nastąpiła w 12.2020)
<b>B</b>	Finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w szczególności finansowanie zakupu gruntów	10.000	10.000	01.08.2024

Źródło: Emitent.

### 13.2.2.3. Inne umowy

**I. Faktorant: Dekpol Steel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Wierzyciel	Rodzaj umowy	Kwota zobowiązania (w tys. zł)	Wykorzystanie limitu (w tys. zł)	Termin spłaty
------------	--------------	--------------------------------	----------------------------------	---------------



PROSPEKT DEKPOL S.A.

			Stan na 31.12.2020	
Santander Factoring Sp. z o.o.	Faktoring bez przejęcia ryzyka	24.000,00	10.614,00	31.10.2021

II. Zobowiązany: Dekpol Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzyciel	Rodzaj umowy	Kwota zobowiązania (w tys. zł)	Wykorzystanie limitu (w tys. zł) Stan na 31.12.2020	Termin spłaty
Santander Bank Polska S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji bankowych	15.000,00	11.235,42	07.12.2021 *
Santander Bank Polska S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji bankowych	10.000,00	0,00	30.11.2021
Santander Bank Polska S.A.	Limit transakcyjny	16.000,00	9.239,00	31.10.2021
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Limit transakcyjny	6.710,00	4.561,00	09.09.2021
mBank S.A.	Limit transakcyjny	2.000,00	894,00	30.06.2021
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych	45.000,00	27.908,00	- *
AXA Ubezpieczenia Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych	40.000,00	25.100,00	31.10.2021*

Źródło: Emitent.

\* Umowa zawarta przez wierzyciela oraz Emitenta i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – Podmioty z Grupy Emitenta uczestniczą w umowie jako zobowiązani solidarnie.

## 14. DOSTĘPNE DOKUMENTY

### 14.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Emitent oświadcza, iż w okresie ważności niniejszego Prospektu na Stronie Internetowej można się zapoznawać z następującymi dokumentami:

- Statutem Emitenta,
- Informacją z KRS Emitenta,



## PROSPEKT DEKPOL S.A.

---

- sprawozdaniami finansowymi Emitenta oraz skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Emitenta wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta za lata obrotowe 2018 i 2019,
- śródrocznymi skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2020 roku.

Emitent umożliwi również zapoznanie się w siedzibie Emitenta z jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta za rok obrotowy 2019 oraz sprawozdaniami biegłego rewidenta z ich badania.

Emitent oraz Firma Inwestycyjna nieodpłatnie dostarczą egzemplarz Prospektu na trwałym nośniku każdemu potencjalnemu Inwestorowi, na żądanie. W przypadku gdy potencjalny Inwestor zwróci się z wyraźnym wnioskiem o egzemplarz papierowy, Emitent oraz Firma Inwestycyjna dostarczą papierową wersję Prospektu. Obowiązek dostarczenia ogranicza się do jurysdykcji, w której jest składana Oferta publiczna Obligacji.



## **CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY**

### **1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN**

Wszystkie osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały wskazane w poz. 1.1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały zamieszczone w poz. 1.1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Wzmianka o informacjach uzyskanych od osób trzecich na potrzeby Prospektu została zamieszczona w poz. 1.2 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Oświadczenie Emitenta o zatwierdzeniu Prospektu zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego została zamieszczona w poz. 1.3 części III Prospektu - "Dokument rejestracyjny".

### **2. CZYNNIKI RYZYKA**

Czynniki ryzyka związane z Ofertą, dopuszczeniem do obrotu oraz Obligacjami zostały przedstawione w części II Prospektu – "Czynniki Ryzyka".

### **3. PODSTAWOWE INFORMACJE**

#### **3.1. INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ**

W ocenie Emitenta, na Dzień Prospektu, interesy osób prawnych i fizycznych ograniczają się do udziału w przygotowaniu emisji Obligacji oraz jej obrotu. Podmiotami w szczególności zaangażowanymi w przygotowanie emisji są Firma Inwestycyjna i członkowie konsorcjum dystrybucyjnego, prowadzący zapisy na Obligacje o ile takie powstanie, Doradca Prawny, a także Emitent i osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Zarząd Emitenta z uwagi na zamiar pozyskania środków na dalszy rozwój zainteresowany jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Firma Inwestycyjna zawarła umowę z Emitentem, na mocy której świadczy na rzecz Spółki usługi związane z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu. Wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej zależne jest od ilości sprzedanych Obligacji. W związku z powyższym Firma Inwestycyjna zainteresowana jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.





Doradca prawny zawarł umowę z Emitentem na mocy, której świadczy usługi prawne w zakresie przygotowania określonych części Prospektu oraz w zakresie jego zatwierdzenia przez KNF. Wynagrodzenie doradcy prawnego zostało ukształtowane w sposób ryczałtowy, niezależny od wyników oferty publicznej Obligacji.

Emitentowi, na dzień zatwierdzenia Prospektu, nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregośkolwiek z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji. Emitent nie posiada również wiedzy na temat mogącego istnieć konfliktu interesów pomiędzy ww. podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną). Współpraca z ww. wymienionymi podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną) będzie przebiegać na podstawie umów już podpisanych oraz przepisów prawa. Z tytułu wykonywania ww. umów wspomniane podmioty otrzymają wynagrodzenie.

### **3.2. POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY I SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Cel emisji Obligacji nie został określony. Cel emisji Obligacji danej serii zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przeznaczy wpływy netto z emisji Obligacji na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta. Emitent dopuszcza możliwość wykorzystania wpływów z emisji Obligacji do spłaty zadłużenia z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji. Jeżeli wpływy z danej serii Obligacji będą miały być wykorzystane do konkretnych celów, w tym do spłaty zadłużenia w szczególności z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji, informacja na ten temat zostanie wskazana w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Przy założeniu, że Emitent w ramach Programu Emisji Obligacji na podstawie Prospektu wyemituje obligacje do maksymalnej kwoty 150.000.000 zł, i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą około 5.000.000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 145.000.000 zł.

## **4. INFORMACJE O OBLIGACJACH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY DOPUSZCZENIA DO OBROTU**

### **4.1. OPIS RODZAJU I KLASY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZANYCH DO OBROTU**

Na podstawie niniejszego Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji, w ramach Programu Emisji Obligacji, zgodnie z art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 000 000 złotych.

Wartość nominalna jednej Obligacji oraz Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.



Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz wszelkimi suplementami. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii wraz z niniejszym Prospektem oraz wszelkimi suplementami stanowią będą dla poszczególnych serii Obligacji warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Wzór Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii stanowi załącznik nr 3 do Prospektu.

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 roku w sprawie Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych.

Obligacje będą obligacjami odsetkowymi. Obligacje mogą być emitowane jako zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Informacja w zakresie zabezpieczenia zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji zabezpieczonych Emitent dokona uzupełnienia Prospektu stosownym suplementem, celem przedstawienia danych wymaganych przepisami Rozporządzenia Delegowanego, w tym w szczególności określonych w jego załączniku nr 21.

Przenoszenie praw z Obligacji nie będzie ograniczone i będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach, Obligacje będą zdematerializowane (nie będą miały formy dokumentu) oraz zostaną zarejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie.

Na Dzień Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Niezwłocznie po nadaniu przez KDPW kodu ISIN dla Obligacji danej serii wyemitowanej w ramach Programu Emisji Obligacji, Emitent powiadomi o tym Obligatariuszy w formie raportu bieżącego.

#### **4.2. PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH UTWORZONO PAPIERY WARTOŚCIOWE**

Obligacje utworzone są na podstawie przepisów Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Ofercie.



### **4.3. FORMA OBLIGACJI**

Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu, będą zdematerializowane.

Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW na podstawie art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie albo art. 7a ust. 10 Ustawy o Obrocie.

Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu, w którym rejestrowane będą Obligacje będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (00-498) przy ul. Książęcej 4 (KDPW).

### **4.4. CAŁKOWITA KWOTA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OFERCIE PUBLICZNEJ/DOPUSZCZONYCH DO OBROTU**

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem oferowania Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych w trybie oferty publicznej.

Wartość nominalna jednej Obligacji oraz ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 roku w sprawie Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych.

### **4.5. WALUTA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.**

Walutą emitowanych Obligacji będzie polski złoty (zł, PLN).



#### **4.6. WZGLĘDNE UPRZYWILEJOWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STRUKTURZE KAPITAŁU EMITENTA W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI, W TYM RÓWNIEŻ - W STOSOWNYCH PRZYPADKACH - INFORMACJE NA TEMAT STOPNIA PODPORZĄDKOWANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I POTENCJALNEGO WPŁYWU NA INWESTYCJĘ W PRZYPADKU RESTRUKTURYZACJI I UPORZĄDKOWANEJ LIKWIDACJI NA MOCY DYREKTYWY 2014/59/UE.**

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii określać będą, czy obligacje emitowane w określonej serii będą obligacjami niezabezpieczonymi czy zabezpieczonymi, oraz czy ewentualne zabezpieczenie będzie polegało na ustanowieniu prawa rzeczowego na składniku majątku Emitenta. W przypadku emisji Obligacji zabezpieczonych Emitent dokona uzupełnienia Prospektu stosownym suplementem, celem przedstawienia danych wymaganych przepisami Rozporządzenia Delegowanego, w tym w szczególności określonych w jego załączniku nr 21

W przypadku emisji w określonej serii Obligacji niezabezpieczonych, zobowiązania z Obligacji stanowić będą bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, niezabezpieczone na majątku Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, będą równorzędne (pari-passu) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań Emitenta.

W przypadku emisji w określonej serii Obligacji zabezpieczonych rzeczowo na składniku majątku Emitenta, zobowiązania z tych Obligacji stanowić będą bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane i zabezpieczone zobowiązania Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie. W takim wypadku zobowiązania z Obligacji będą równorzędne w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta, z zastrzeżeniem pierwszeństwa wynikającego z ustanowienia prawa rzeczowego na majątku Emitenta.

#### **4.7. OPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSZELKICH OGRANICZEŃ TYCH PRAW, ORAZ PROCEDURA WYKONYWANIA TYCH PRAW.**

##### **4.7.1. Informacje ogólne**

W ramach Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych.



Obligacje będą uprawniały wyłącznie do świadczeń pieniężnych w postaci zapłaty kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek. Świadczenia pieniężne będą wypłacane przez Emitenta w polskich złotych.

Świadczenia pieniężne z tytułu wykupu obligacji oraz odsetek będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW.

Jeżeli Dzień Płatności danego świadczenia z tytułu Obligacji przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim dniu roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji. Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji, w tym z tytułu świadczeń okresowych, wynosi 10 lat.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

## 4.7.2. Prawo do wykupu Obligacji

### 4.7.2.1. Dzień Wykupu

Dzień Wykupu Obligacji zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3.

### 4.7.2.2. Wcześniejszy wykup

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać zdarzenia, których wystąpienie skutkować będzie wcześniejszym terminem wymagalności Obligacji niż Dzień Wykupu (Dzień Wcześniejszego Wykupu). W szczególności Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą stanowić, że w razie spełnienia określonych przesłanek Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta lub na żądanie Obligatariusza.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Obligatariusz uprawniony będzie do otrzymania dodatkowej premii obok wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek należnych do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

Bez względu na powyższe, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwole z wykonaniem w terminie całości lub części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Warunki Ostateczne Emisji Danej Emisji wskażą krótszy okres. Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby nie nastąpił jeszcze termin ich wykupu.



#### 4.7.2.3. Wartość i sposób wykupu

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza wartości nominalnej Obligacji (Należności Głównej) za każdą Obligację posiadaną przez Obligatariusza w dniu ustalenia praw do wykupu.

Wykup odbędzie się przez zapłatę świadczenia z tytułu wykupu na rachunek pieniężny Obligatariusza służący do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Podstawą określenia wysokości świadczenia z tytułu wykupu będzie ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec dnia ustalenia prawa do świadczeń z tytułu wykupu. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu wykupu będzie 5 (piąty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KPDW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3.

#### 4.7.3. Świadczenia z tytułu odsetek

Obligatariusz oprócz świadczenia z tytułu wykupu Obligacji uprawniony będzie do otrzymania Odsetek. Odsetki będą naliczane w okresie od dnia emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) albo do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Odsetki będą płatne z dołu w dniu ich płatności określonym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Dzień Płatności Odsetek będzie zarazem stanowić ostatni dzień okresu odsetkowego, tj. okresu za który naliczane będą odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii przewidywać będą liczbę okresów odsetkowych oraz ich długość.

Pierwszy okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w dniu emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie ostatniego dnia danego okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w dacie ostatniego dnia poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Ostatni okres odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie będą oprocentowane, chyba, że Emitent opóźni się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za okres od dnia wymagalności świadczenia do dnia jego zapłaty.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wysokość świadczenia z tytułu Odsetek ustalana będzie w oparciu o ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec Dnia Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek będzie 5 (piąty) Dzień Roboczy przed dniem płatności Odsetek lub inny dzień ustalony zgodnie z regulacjami KPDW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3.





Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Odsetek przedstawiono w poz. 4.8 niniejszej części Prospektu.

#### 4.7.4. Świadczenia niepieniężne

Obligacje nie będą uprawniać do żadnych świadczeń niepieniężnych.

### 4.8. NOMINALNA STOPA PROCENTOWA I ZASADY DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK

Obligacje są oprocentowane.

#### **Płatność Odsetek**

Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

#### **Naliczanie Odsetek**

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

Informacje o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek, o wymaganych terminach płatności Odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii oraz o Stopie Bazowej, stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 i nie jest możliwe ich zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

#### **Wysokość Odsetek**

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N * Opr * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

O – wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy



Opr – stopa procentowa

N – wartość nominalna jednej Obligacji

LD – rzeczywista liczba dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu)

Wynik powyższego działania matematycznego ulega zaokrągleniu do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### 4.9. TERMIN ZAPADALNOŚCI

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności Należności Głównej wraz z należnymi i niewypłaconymi Odsetkami na rzecz Obligatariuszy wraz z ewentualną premią w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

##### **Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu**

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

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji.

##### **Natychmiastowy Wykup Obligacji**

Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku:



- likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- Emitent będzie w zwolece z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu, nie krótszym niż 3 dni, w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Ostatecznych Warunków Danej Serii, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 15.2 Podstawowych Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Podstawowych Warunkach Emisji:

#### Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

#### Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta w sprawie przyjęcia Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii, z zastrzeżeniem, iż niniejszego punktu nie narusza przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Emitenta w zakresie generalnego wykonawstwa, poprzez rozporządzenie nią na rzecz Podmiotu z Grupy Emitenta – jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (bez udziału osób trzecich).

#### Podział, połączenie lub przekształcenie



Nastąpi podział, za wyjątkiem podziału, o którym mowa w art. 529 § 1 pkt. 4) Kodeksu Spółek Handlowych (podział przez wydzielenie), połączenie lub przekształcenie z udziałem któregośkolwiek z Podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych inne niż to, o którym mowa w pkt 10.5.2. Podstawowych Warunków Emisji. Jednocześnie dopuszcza się podział, połączenie lub przekształcenie Podmiotów z Grupy Emitenta dokonany w ramach Grupy Emitenta, bez udziału podmiotów trzecich.

#### Zbycie spółki wydzielanej

Emitent przed umorzeniem Obligacji zbędzie lub obciąży jakiekolwiek akcje lub udziały nabyte przez Emitenta wskutek podziału Podmiotu z Grupy Emitenta, opisanego w pkt. 0. Podstawowych Warunków Emisji.

#### Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- i. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- ii. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- iii. Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

#### Dług Netto Grupy Emitenta

Wskaźnik będzie w Dniu Weryfikacji wyższy niż 1,1.

#### Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 (pięciu milionów) złotych, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 7 (siedmiu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności;

#### Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta:

- i. udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta. Dla uniknięcia wątpliwości wpłacenie zaliczek udzielanych podmiotom trzecim na poczet świadczeń wynikających z umów nie stanowi naruszenia niniejszego punktu;
- ii. udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta lub dokona innych czynności prawnych



o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta; powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego, w tym w szczególności zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancji jakości, gwarancji dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancji na rzecz podwykonawców) bądź producenta wyrobów i materiałów o przeznaczeniu przemysłowym (w tym w szczególności gwarancji jakości);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał nadal po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

#### Zysk. Wypłata dywidendy przez Emitenta.

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 30 (trzydzieści) % zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

#### Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

#### Niewypłacalność Emitenta

- i. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- ii. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

#### Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
  - a. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
  - b. w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub



- c. w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- d. odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej; lub
- iii. Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

#### Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych Podmiotów z Grupy Emitenta).

#### Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta), nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

#### Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu





Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Sądów Handlowych.

#### Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

#### Rynek Regulowany

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku Regulowanym, Obligacje zostaną one wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

#### Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którękolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

#### Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

#### Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

#### Zabezpieczenia

W przypadku, gdy w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przewidziane jest zabezpieczenie:

- i. stwierdzona /zaistnieje nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z zabezpieczeń wiarygodności z Obligacji ustanowionych w wykonaniu Warunków Emisji;
- ii. oświadczenia o poddaniu się egzekucji nie zostaną złożone w terminach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji;
- iii. w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z administratorem hipoteki, administratorem zastawu i administratorem zabezpieczeń, z jakichkolwiek przyczyn, przestanie obowiązywać nie zostanie ustanowiony nowy, odpowiednio, administrator hipoteki, administrator zastawu i administrator zabezpieczeń.
- iv. Emitent naruszy postanowienia umów, na podstawie których ustanowione zostanie zabezpieczenie Obligacji w wykonaniu Warunków Emisji

## 4.10. WSKAZANIE POZIOMU RENTOWNOŚCI

Wśród wskaźników obliczających rentowność obligacji wyróżniamy:

- wskaźnik rentowności nominalnej,
- wskaźnik rentowności bieżącej.

#### **Wskaźnik rentowności nominalnej**

Rentowność nominalną obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_n = \frac{C}{W_n} * 100\%$$



gdzie:

$r_n$  – rentowność nominalna

C – odsetki należne za okres jednego roku

$W_n$  – wartość nominalna obligacji

Wskaźnik rentowności nominalnej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do wartości nominalnej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji.

#### **Wskaźnik rentowności bieżącej**

Rentowność bieżącą obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_b = \frac{C}{P} * 100\%$$

gdzie:

$r_b$  – rentowność bieżąca

C – odsetki należne za okres jednego roku

P – cena rynkowa obligacji

Wskaźnik rentowności bieżącej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do obecnej ceny rynkowej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku na rynku wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej obligacji zmianie ulegać będzie również wskaźnik rentowności bieżącej.

Jeżeli znana jest wartość wypłacanych w przyszłości odsetek wartość obligacji można obliczyć korzystając z następującego wzoru:

$$P = \frac{C_1}{(1 + YTM)^1} + \frac{C_2}{(1 + YTM)^2} + \dots + \frac{C_n + W_w}{(1 + YTM)^n}$$

gdzie:

P – wartość obligacji

$C_1, C_2, C_n$  – wielkość strumieni odsetkowych

$W_w$  – wartość wykupu

YTM – stopa zwrotu w terminie do wykupu

n – liczba okresów odsetkowych

#### **4.11. SPOSÓB REPREZENTACJI POSIADACZY OBLIGACJI WRAZ ZE WSKAZANIEM ORGANIZACJI REPREZENTUJĄCEJ INWESTORÓW ORAZ PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH REPREZENTACJI. WSKAZANIE STRONY INTERNETOWEJ, NA KTÓREJ OGÓŁ ZAINTERESOWANYCH OSÓB MOŻE UZYSKAĆ BEZPŁATNY DOSTĘP DO UMÓW DOTYCZĄCYCH TYCH FORM REPREZENTACJI**

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację z bankiem-reprezentantem w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.



#### 4.12. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie:

- uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 roku w sprawie Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych,
- uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 października 2020 roku w sprawie zgody na uruchomienie Programu Emisji Obligacji oraz emisję obligacji serii I,
- uchwały Rady Nadzorczej z dnia 14 stycznia 2021 roku w sprawie zgody na dokonanie emisji obligacji w ramach programu emisji obligacji ustanowionego na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 29 września 2020 roku (dopuszczającej emisję obligacji do kwoty 75.000.000 siedemdziesiąt pięć milionów) złotych,
- uchwał Zarządu oraz Rady Nadzorczej (w zakresie emisji przekraczających kwotę 75.000.000 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych w sprawie poszczególnych emisji, które wskazane zostaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

#### 4.13. PRZEWIDYWANA DATA EMISJI OBLIGACJI

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w II kwartale 2021 r.

#### 4.14. OPIS WSZYSTKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH ZBYWALNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który stanowi, że po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Zgodnie jednak z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Ostatecznych Obligacjach Danej Emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Ponadto, Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia (art. 76 ust. 1 Ustawy o Obligacjach). Emitent nie może również nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji (art. 76 ust. 2 Ustawy o Obligacjach). Emitent będący w zwłoce z wykonaniem zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji (art. 76 ust. 3 Ustawy o Obligacjach).

#### 4.15. INFORMACJA O OPODATKOWANIU OBLIGACJI

- 4.15.1. Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych



Przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Z tego powodu potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

#### **4.15.2. Informacja o opodatkowaniu papierów wartościowych, w przypadku gdy proponowana inwestycja podlega systemowi podatkowemu specyficznemu dla tego rodzaju inwestycji**

##### **4.15.2.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych**

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego od osób fizycznych.

##### **4.15.2.1.1. Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczypospolita Polska.

##### **4.15.2.1.1.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z Obligacji**



Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o PIT, odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym od obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych. Przez dyskonto, zgodnie z art. 5a pkt 12 Ustawy o PIT, rozumieć należy różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu papieru wartościowego przez emitenta a wydatkami poniesionymi na nabycie papieru wartościowego na rynku pierwotnym lub wtórnym, a w przypadku nabycia papieru wartościowego w drodze spadku lub darowizny - różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu a wydatkami poniesionymi przez spadkodawcę lub darczyńcę na nabycie tego papieru wartościowego.

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT przychody te opodatkowane są 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

Zryczałtowany podatek, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o PIT, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania przychodów.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy o PIT, a zatem osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu określonego w art. 30a ust. 1 tej ustawy, z zastrzeżeniem przypadków opisanych w art. 41 ust. 4d i art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Tym samym to nie podatnik, a podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za pomocą którego odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie 19% zryczałtowanego podatku dochodowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 1a Ustawy o PIT w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przestać do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przestać podatnikom podlegającym nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.



Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym składanym do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika mają zastosowanie w przypadku, gdy przychody z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie. Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT w takiej sytuacji płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Ponadto zgodnie z art. 42 ust. 8 Ustawy o PIT płatnik, który dokonał wypłaty należności z tytułu odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie, o którym mowa w Ustawie o Obrocie, nie ma obowiązku przesyłania imiennych informacji, o których mowa w art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o PIT, podatnik jest obowiązany wykazać w zeznaniu rocznym kwoty dochodów (przychodów) z odsetek lub dyskonta papierów wartościowych.

Powyżej opisane zasady opodatkowania mogą nie znaleźć zastosowania, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być co do zasady traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy o PIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej miejsca zamieszkania (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT lub w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

#### **4.15.2.1.1.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia Obligacji**

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a) Ustawy o PIT przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych.





Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT, od dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych należy podatek dochodowy wynosi 19%. Dochodów tego rodzaju, zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o PIT nie łączy się z dochodami z innych źródeł.

Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT dochód z omawianego źródła jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów obliczonymi na podstawie właściwych przepisów Ustawy o PIT (wydatkami na nabycie papierów wartościowych).

Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych (art. 17 ust. 1ab pkt 1 Ustawy o PIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) określa organ podatkowy w wysokości rynkowej (art. 19 ust. 1 w związku z art. 17 ust. 2 Ustawy o PIT).

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia papierów wartościowych. Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powinny zostać wykazane przez podatnika w odrębnym zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a Ustawy o PIT. Podatnik sporządza zeznanie z uwzględnieniem imiennej informacji o wysokości osiągniętego dochodu przestanej przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym.

Termin na złożenie zeznania przez podatnika upływa dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 45 ust. 4 pkt 2 Ustawy o PIT).

Powyższych zasad odnoszących się do opodatkowania odpłatnego zbycia obligacji nie stosuje się, jeżeli to odpłatne zbycie następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej i obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

#### **4.15.2.1.2. Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej**

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeśli nie mają miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.



#### **4.15.2.1.2.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji**

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągnięte ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku takich samych dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Dotyczy to w szczególności obowiązków płatnika w zakresie pobrania podatku, odprowadzenia go do właściwego urzędu skarbowego, złożenia rocznej deklaracji właściwemu urzędowi skarbowemu oraz przesłania imiennej informacji według ustalonego wzoru, o której mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o PIT podatnikowi oraz właściwemu urzędowi skarbowemu. Dodatkowo zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o PIT na pisemny wniosek podatnika, płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i właściwemu urzędowi skarbowemu imiennej informacji, o której mowa powyżej.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT przepisy art. 30a ust. 1–5 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie (niezapłacone) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT).

#### **4.15.2.1.2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji**

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji), dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi, zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT przepisy art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych



miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT).

#### **4.15.2.2. Podatek dochodowy od osób prawnych**

##### **4.15.2.2.1. Podatnicy podlegający nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej**

W świetle art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o CIT, podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej). Przepisy tej ustawy mają również zastosowanie do spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a począwszy od 1 stycznia 2021 roku także spółek komandytowych i spółek jawnych (na zasadach określonych w Ustawie o CIT w brzmieniu nadanym Ustawą z dnia 28 listopada 2020 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2020 r., poz. 2123). Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, podatnicy posiadający siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy)

##### **4.15.2.2.1.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji**

Przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych (w tym obligacji) osiągnane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe (art. 7b ust. 6 pkt b Ustawy o CIT). Przychodów z zysków kapitałowych nie łączy się z przychodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Podatek z tego tytułu podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

##### **4.15.2.2.1.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji**

Zgodnie z Ustawą o CIT przychody uzyskiwane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu



podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się z dochodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów i podlega on opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Dochodem ze źródła przychodów jest różnica pomiędzy nadwyżką sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym (art. 7 ust. 2 Ustawy o CIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny ekonomicznej, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych określa organ podatkowy (art. 14 ust. 1 Ustawy o CIT). Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów. Koszty te można rozpoznać w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o CIT).

Podatek od dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

#### **4.15.2.2.2. Podatnicy podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej**

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2, uważa się m. in. dochody (przychody) z: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrąconych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia. W przypadkach, gdy podatnik podatku dochodowego od osób prawnych niebędący polskim rezydentem podatkowym prowadzi działalność gospodarczą w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez położony w Rzeczypospolitej Polskiej zakład, jeżeli dochody z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) mogą zostać przyporządkowane do tego zakładu, poniżej opisane zasady opodatkowania mogą ulegać modyfikacjom.



#### 4.15.2.2.2.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT podatek dochodowy z tytułu przychodów z odsetek z obligacji uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez nierezydentów ustala się w wysokości 20% przychodów. Przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy o CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych przez emitentów obligacji na rzecz spółek powiązanych z emitentem.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej siedziby lub zarządu (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązaniem w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT lub w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Jeżeli łączna wartość należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 i 22 ust. 1 Ustawy o CIT przekracza kwotę 2 000 000 zł osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami są obowiązane jako płatnicy pobrać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według stawki podatku określonej w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 od nadwyżki ponad tę kwotę, w szczególności bez możliwości niepobrania podatku na



podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli podatnik złoży oświadczenie o treści wskazanej w art. 26 ust. 7a Ustawy o CIT, z którego wynikać będzie między innymi to, że posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Przy spełnieniu wymagań określonych w art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT możliwe jest uzyskanie zwolnienia z tytułu wypłaty odsetek na rzecz podmiotu powiązanego kapitałowo z emitentem, pod warunkiem uzyskania opinii o stosowaniu zwolnienia, o której mowa w art. 26b Ustawy o CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o CIT płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Ponadto, zgodnie z tym przepisem płatnicy są obowiązani przestać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku sporządzoną według ustalonego wzoru. W myśl art. 26 ust. 2c Ustawy o CIT podatek dochodowy od dochodów (przychodów) z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych pobierają jako płatnicy podmioty prowadzące te rachunki.

Zgodnie jednak z art. 26 ust. 1m Ustawy o CIT, w przypadku gdy płatnicy dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 (w tym obligacji) na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy o CIT (państwa, terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty.

W przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu odsetek (dyskonta) są przekazywane na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w odpowiednim trybie, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wysokości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT).

#### **4.15.2.2.2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji**

Zasadniczo powyżej opisane zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące polskich rezydentów podatkowych podlegających podatkowi dochodowemu od osób prawnych mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.





#### 4.15.2.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. A Ustawy o PCC umowa sprzedaży lub praw majątkowych (w tym Obligacji) podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z art. 1 ust. 4 Ustawy o PCC umowy tego rodzaju podlegają opodatkowaniu, jeżeli (i) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; (ii) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 4a Ustawy o PCC umowa zamiany praw majątkowych podlega również podatkowi, jeżeli co najmniej jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady, w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b i pkt 2 lit. b Ustawy o PCC). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b Ustawy o PCC). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o PCC). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o PCC) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PCC).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego.

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o PCC zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o PCC sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim czynności te są opodatkowane podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron jest zwolniona z podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

#### 4.15.2.4. Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatkowi od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych (w tym Obligacji) wykonywanych



na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem, w szczególności, dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny. Zgodnie z art. 2 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatкови podlega także nabycie własności rzeczy znajdujących się za granicą lub praw majątkowych wykonywanych za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny nabywca był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Stawki podatku od spadków i darowizn są zróżnicowane (od 3% do 20%) i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Ustawa o podatku od spadków i darowizn przewiduje szereg zwolnień z podatku. Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy własności rzeczy lub praw majątkowych (art. 5 Ustawy o podatku od spadków i darowizn). Jeżeli umowa jest zawarta w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza.

#### **4.15.2.5. Odpowiedzialność płatnika**

Zgodnie z art. 30 § 1 w zw. z art. 30 § 3 Ordynacji podatkowa płatnicy, którzy nie wykonali swojego obowiązku obliczenia, pobrania oraz wpłacenia podatku do właściwego organu podatkowego, odpowiadają całym swoim majątkiem za podatek, który nie został pobrany lub za podatek pobrany, lecz niewpłacony. W takim wypadku właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku (art. 30 § 4 Ordynacji podatkowej). Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika; w tych przypadkach organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika (art. 30 §5 Ordynacji podatkowej).

#### **4.16. TOŻSAMOŚĆ I DANE KONTAKTOWE OFERUJĄCEGO**

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. I) Rozporządzenia 2017/1129.

Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do Obrotu.

### **5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI**

#### **5.1. WARUNKI, PARAMETRY I PRZEWIDYWANY HARMONOGRAM OFERTY ORAZ DZIAŁANIA WYMAGANE PRZY SKŁADANIU ZAPISÓW**

##### **5.1.1. Warunki oferty**



Na podstawie Prospektu Emitent oferuje do 150.000 Obligacji o wartości nominalnej 1.000 złotych, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przekaze w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- oznaczenie serii,
- liczba oferowanych Obligacji,
- wartość nominalna,
- łączna wartość nominalna Obligacji,
- minimalna wielkość zapisu,
- miejsca przyjmowania zapisów,
- podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji,
- termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów,
- termin zakończenia przyjmowania zapisów,
- przewidywany termin przydziału,
- przewidywany Dzień Emisji,
- przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu.

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 29 września 2020 roku w sprawie Programu Emisji Obligacji oraz uchwał emisyjnych dla poszczególnej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.[.]michaelstrom[.]pl)), w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oferując Obligacje będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę



2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Michael / Ström Dom Maklerski S.A. bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. nie będą oferować mu nabycia obligacji;
- d) w przypadku, gdy obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie obligacji temu klientowi będzie niedozwolone, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta.

Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

### 5.1.2. Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów

#### **Terminy obowiązywania oferty**

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem, że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Oferta publiczna Obligacji w ramach Prospektu może trwać po upływie okresu ważności Prospektu wyłącznie wtedy, gdy przed upływem takiego okresu ważności zostanie zatwierdzony i opublikowany kolejny prospekt podstawowy obejmujący trwającą ofertę.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii emitowanych w ramach Programu, będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach termin do zapisywania się na Obligacje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej



([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów.

### **Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji**

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony



możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

### **Zawieszenie Oferty**

Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym Emitenta oraz w formie suplementu do Prospektu.

### **Opis procedury składania zapisów**

Oferata kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferata obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest Zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z





zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń. Jeżeli Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego lub podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Prospektu zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w Punktach Obsługi Klienta („POK”) Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie



internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

### **Uchylenie się od skutków złożonego zapisu**

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

### **5.1.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy**

Ewentualna redukcja zapisów na Obligacje będzie dokonywana zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Jeżeli łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Zasadniczo, w przypadku Inwestorów Indywidualnych, Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Indywidualnym w ramach danej serii, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów, albo
- zasadą preferencyjnej alokacji.

Zasada redukcji zapisów na obligacje oferowane Inwestorom Indywidualnym zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Zgodnie z zasadą preferencyjnej alokacji, Inwestorom Indywidualnym, którzy złożą zapisy w terminie 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, zostaną przydzielone Obligacje danej serii w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów, pod warunkiem, że w tym okresie nie zostanie wyczerpana maksymalna liczba Obligacji



oferowanych w danej serii (zapisy złożone powyżej 5 dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów podlegają proporcjonalnej redukcji). W przypadku niespełnienia się warunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wszystkie zapisy złożone w okresie przyjmowania zapisów będą podlegały proporcjonalnej redukcji.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu inwestorowi.

W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym, w ramach danej serii, Emitent dokonana uznaniowego przydziału, w oparciu o rekomendację Firmy Inwestycyjnej. Przydzielenie inwestorowi Obligacji danej serii w mniejszej liczbie niż liczba Obligacji danej serii, na którą złożył zapis, nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

#### **5.1.4. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)**

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji w punkcie „Informacje dotyczące oferty publicznej Obligacji” będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej wielkości zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 Obligacja i nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii. W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

#### **5.1.5. Sposób i terminy opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy**



Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu.

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską, poprzez (i) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego rachunek papierów wartościowych na rzecz Inwestora, w chwili złożenia zapisu, środki na opłacenie zapisu, są blokowane na rachunku pieniężnym przypisanym do rachunku papierów wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym na rzecz Inwestora przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Podmiot przyjmujący zapis od Inwestora jest odpowiedzialny za zablokowanie środków pieniężnych na dokonanie wpłaty na obligacje objęte zapisem, na rachunku pieniężnym Inwestora, o którym mowa w zdaniu poprzednim. W przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi rachunku papierów wartościowych na rzecz Inwestora, wymagana wpłata na Obligacje objęte zapisem musi zostać dokonana wyłącznie w formie przelewów w złotych na wydzielony rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie za pośrednictwem, którego zapis jest składany. Wpłata można dokonywać przelewem, który powinien zawierać adnotację: "Imię i nazwisko (Nazwa), PESEL (REGON albo nr KRS), adnotacja „wpłata na obligacje serii ... DEKPOL S.A.". Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii, podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Datą Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Daty Emisji) inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Pożytki te pobierane będą przez Firmę Inwestycyjną lub podmioty biorące udział w Ofercie wchodzących w skład



konsorcjum dystrybucyjnego, którzy przeznaczą je na poprawienie jakości świadczonych usług maklerskich.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku:

- rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku (w tym dla Inwestorów Instytucjonalnych na zasadzie delivery versus payment). Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu na ASO GPW, albo
- zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w Depozycie.

Emitent w Warunkach Ostatecznych Emisji Danej Serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje.

#### **5.1.6. Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości**

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www.michaelstrom.pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

#### **5.1.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano**

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiegokolwiek prawo pierwokupu.

## **5.2. PLAN DYSTRYBUCJI I PRZYDZIAŁU.**

### **5.2.1. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe**

Oferta Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są:

- a) osoby fizyczne,
- b) osoby prawne, oraz
- c) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.



Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i oraz Inwestorom Instytucjonalnym.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swego pochodzenia.

### **5.2.2. Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia**

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej Emitenta oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment*).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Catalyst nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

### **5.3. CENA**

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej Serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości wraz z Ostatecznymi Warunkami Oferty danej Serii. Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Oferty Cenę Emisyjną równą wartości nominalnej albo Cenę Emisyjną różną w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje, jednak nie wyższą niż wartość nominalna (w takim przypadku Cena Emisyjna będzie rosła w kolejnych dniach przyjmowania zapisów zgodnie z tabelą wskazaną w Ostatecznych Warunkach Oferty).

Ostateczna cena emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.





## 5.4. PLASOWANIE I GWARANTOWANIE

### 5.4.1. Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości oferty i jej poszczególnych części oraz, w zakresie znanym emitentowi lub Firmie Inwestycyjnej, podmiotów zajmujących się plasowaniem oferty w różnych krajach, w których ma ona miejsce

Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie jest Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Dla poszczególnych serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu może zostać utworzone konsorcjum dystrybucyjne.

Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na Stronie Internetowej Emitenta (oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

### 5.4.2. Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem Depozytariuszy. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

### 5.4.3. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach subemisji usługowej, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie "dołożenia wszelkich starań" Wskazanie istotnych cech umów, wraz z ustalonym limitem gwarancji. W sytuacji, gdy gwarancja nie obejmuje całej emisji, należy wskazać część niepodlegającą gwarancji. Wskazanie całkowitej kwoty prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł umowę o organizowanie programu emisji obligacji z Firmą Inwestycyjną. Umowa przewiduje podjęcie przez Firmę Inwestycyjną działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania inwestorów, którzy obejmą Obligacje.



Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji.

Przy założeniu, iż łączna wartość Obligacji oferowanych w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie 150 mln złotych, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 4,65 mln zł.

Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz w szczególności wpływy pieniężne netto z oferty możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji i nie planuje zawierania umowy o gwarancję emisji. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu. Suplement będzie zawierał informacje o warunkach umowy o gwarantowanie emisji oraz zasadach, terminie i sposobie płatności przez gwaranta

## **6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU**

### **6.1. WSKAZANIE, CZY OFEROWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ LUB BĘDĄ PRZEDMIOTEM WNIOSKU O DOPUSZCZENIE DO OBROTU W CELU ICH DYSTRYBUCJI NA RYNKU REGULOWANYM LUB RYNKACH PAŃSTW TRZECICH, NA RYNKU ROZWOJU MŚP LUB NA WIELOSTRONNEJ PLATFORMIE OBROTU, WRAZ Z OKREŚLENIEM TYCH RYNKÓW. INFORMACJE TE NIE MOGĄ STWARZAĆ WRAŻENIA, ŻE ZGODA NA DOPUSZCZENIE DO OBROTU ZOSTANIE Z PEWNOŚCIĄ WYDANA**

W przypadku rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji, niezwłocznie po dojściu emisji Obligacji danej serii oferowanych w ramach Programu do skutku i zarejestrowania tych Obligacji w KDPW, Emitent dołoży wszelkich starań by niezwłocznie wystąpić do GPW z wnioskiem o dopuszczenie, a następnie o wprowadzenie obligacji na Catalystr.

W przypadku rejestracji Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW w oparciu o art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie nastąpi w związku z wprowadzeniem Obligacji do ASO GPW, tj. rejestracja Obligacji w KDPW będzie następowała pod warunkiem dopuszczenia Obligacji do obrotu na GPW.

Zarząd Emitenta przewiduje, że obrót Obligacjami danej serii oferowanych w ramach Programu na Catalystr, w przypadku rejestracji Obligacji na podstawie art. 7a Ustawy o



Obrocie rozpocznie się nie później niż w ciągu czterech miesięcy od daty przydziału tych Obligacji.

## **6.2. WSKAZANIE NAJWCZEŚNIEJSZYCH MOŻLIWYCH TERMINÓW DOPUSZCZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU, O ILE SĄ ZNANE**

Emitent przewiduje, iż dopuszczenie do obrotu Obligacji poszczególnych serii będzie możliwe w terminie 2 miesięcy od daty dokonania przydziału Obligacji.

## **6.3. WSZYSTKIE RYNKI REGULOWANE LUB RYNKI PAŃSTW TRZECICH, RYNEK ROZWOJU MŚP LUB WIELOSTRONNE PLATFORMY OBROTU, NA KTÓRYCH, ZGODNIE Z WIEDZĄ EMITENTA, ZOSTAŁY JUŻ DOPUSZCZONE DO OBROTU PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAMEJ KLASY CO PAPIERY WARTOŚCIOWE, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZONE DO OBROTU**

Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu na ASO GPW:

- obligacje serii I (nazwa skrócona: DEK1023), wartość emisji: 50 000 000 zł, data wykupu: 28 października 2023 r.
- obligacje serii J (nazwa skrócona: DEK0624), wartość emisji: 11 000 000 zł, data wykupu: 22 czerwca 2024 r.
- obligacje serii K (nazwa skrócona: DKP0824), wartość emisji: 21 500 000 zł, data wykupu: 23 sierpnia 2024 r.
- obligacje serii L (nazwa skrócona: DEK0824), wartość emisji: 17 650 000 zł, data wykupu: 23 sierpnia 2024 r.

## **6.4. W PRZYPADKU DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM - NAZWA I ADRES PODMIOTÓW POSIADAJĄCYCH WIAŻĄCE ZOBOWIĄZANIE DO DZIAŁANIA JAKO POŚREDNICY W OBROCI NA RYNKU WTÓRNYM, ZAPEWNIAJĄC PŁYNNOŚĆ ZA POMOCĄ KWOTOWANIA OFERT KUPNA I SPRZEDAŻY, ORAZ OPIS PODSTAWOWYCH WARUNKÓW ICH ZOBOWIĄZAŃ**

Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora Emitenta dla obligacji wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.



## 6.5. CENA EMISYJNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

## 7. DODATKOWE INFORMACJE

### 7.1. DORADCY

#### **Firma Inwestycyjna**

Usługi związane z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu rzecz Emitenta świadczy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000712428

#### **Doradca prawny**

Usługi związane ze sporządzeniem określonych części Prospektu oraz doradztwem prawnym w postępowaniu o zatwierdzenie Prospektu przez KNF świadczy Kancelaria Radcy Prawnego Przemysław Budzyński w Gdańsku, ul. Drzewieckiego 11a/2, 80-464 Gdańsk, NIP 7392908607.

### 7.2. WSKAZANIE INNYCH INFORMACJI W DOKUMENCIE OFERTOWYM, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE PRZEZ BIEGŁYCH REWIDENTÓW LUB W PRZYPADKU KTÓRYCH BIEGLI REWIDENCI DOKONALI PRZEGLĄDU ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI SPRAWOZDANIE

Za wyjątkiem opinii biegłego rewidenta dotyczącej skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz raportu z przeglądu skonsolidowanych półrocznych sprawozdań finansowych, które zostały zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie, w Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów.

### 7.3. RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM NA WNIOSEK EMITENTA LUB PRZY PRYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRIEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRYZNAJĄCY RATING

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.



## WYKAZ DEFINICJI I SKRÓTÓW

<b>Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji</b>	Firma Inwestycyjna
<b>APM</b>	alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl)
<b>ASO</b>	alternatywy system obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie, tj. prowadzony poza rynkiem regulowanym wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami oraz w sposób niemający charakteru uznaniowego
<b>ASO GPW</b>	alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalystr
<b>Catalystr</b>	zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
<b>Cena Emisyjna</b>	cena nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji
<b>Data Prospektu, Dzień Prospektu</b>	dzień, w którym Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego tj. 21 kwietnia 2021 roku
<b>Depozyt</b>	depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
<b>Depozytariusz</b>	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji
<b>Dług Netto</b>	oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Emitenta, w tym w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, leasingów, wyemitowanych obligacji, weksli (z wyłączeniem weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta) oraz innych papierów



PROSPEKT DEKPOL S.A.

	dłużnych, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty
<b>Doradca Prawny</b>	Kancelaria Radcy Prawnego Przemysław Budzyński w Gdańsku
<b>Dz. U.</b>	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie
<b>Dzień Płatności</b>	każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
<b>Dzień Roboczy</b>	każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	dzień, o którym mowa w poz. 4.9 IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
<b>Dzień Wykupu</b>	dzień, o którym mowa w poz. 4.9 IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
<b>Emitent, Spółka</b>	Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie





PROSPEKT DEKPOL S.A.

<b>euro</b>	jednostka monetarna Unii Europejskiej
<b>Ewidencja</b>	ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
<b>Firma Inwestycyjna</b>	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>GPW</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Grupa, Grupa Emitenta</b>	Emitent i Podmioty z Grupy Emitenta
<b>GUS</b>	Główny Urząd Statystyczny
<b>Inwestor</b>	Podmiot (osoba fizyczna, prawa lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej) zainteresowany nabyciem Obligacji, będący Inwestorem Indywidualnym lub Inwestorem Instytucjonalnym
<b>Inwestor Indywidualny</b>	podmiot zainteresowany nabyciem Obligacji nie będący Inwestorem Instytucjonalnym
<b>Inwestor Instytucjonalny</b>	podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – m) Ustawy o Obrocie
<b>K.c., Kodeks cywilny</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 z późn. zm.)
<b>K.p.c., Kodeks postępowania cywilnego</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 z późn. zm.)
<b>K.s.h., Kodeks Spółek Handlowych</b>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 505 z późn. zm.)
<b>Kapitał Własny</b>	oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<b>KNF, Komisja</b>	Komisja Nadzoru Finansowego



PROSPEKT DEKPOL S.A.

<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy
<b>MSR</b>	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
<b>MSSF</b>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
<b>Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, NWZ</b>	nadzwyczajne walne zgromadzenie Emitenta
<b>Należność Główna</b>	kwota równa wartości nominalnej jednej Obligacji
<b>NBP</b>	Narodowy Bank Polski
<b>Obligacje</b>	obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji
<b>Obligatariusz</b>	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 4.8 IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
<b>Oferta</b>	oferta publiczna Obligacji danej serii przeprowadzana w oparciu o Prospekt
<b>Okres Odsetkowy</b>	każdy następny po Pierwszym Okresie Odsetkowym okres czasu, który rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
<b>Ordynacja podatkowa</b>	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1325 z późn. zm.)
<b>Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii</b>	ostateczne warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część szczegółowych warunków oferty Obligacji danej serii; ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu



PROSPEKT DEKPOL S.A.

<b>Pierwszy Okres Odsetkowy</b>	okres naliczania odsetek, rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia)
<b>PKWiU</b>	Polska Klasyfikacja Wyrobów i Usług
<b>Podmiot Prowadzący Rachunek</b>	posiadacz Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub podmiot prowadzący Rejestr Sponsora Emisji
<b>Podmiot Zależny</b>	jednostka z Grupy Emitenta za wyjątkiem Emitenta
<b>Podmioty z Grupy Emitenta</b>	podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta
<b>Podstawowe Warunki Emisji</b>	warunki emisji obligacji zawarte w poz. 3 części Prospektu – „Załączniki”
<b>Poz.</b>	Pozycja
<b>Prawo Dewizowe</b>	ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 160 z późn. zm.)
<b>Prawo Restrukturyzacyjne</b>	ustawa z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 814 z późn. zm.)
<b>Prawo Upadłościowe</b>	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1228)
<b>Program Emisji Obligacji, Program</b>	program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji emitowanych do dnia 30 czerwca 2022 r.; nie przekroczy 200.000.000,00 PLN
<b>Prospekt</b>	niniejszy prospekt podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o



	dopuszczenie niektórych serii Obligacji w obrocie na rynku regulowanym, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi
<b>Przypadek Naruszenia</b>	zdarzenia określone w poz. 11.5 Podstawowych Warunków Emisji
<b>PUM</b>	powierzchnia użytkowa mieszkalna (m <sup>2</sup> )
<b>PUU</b>	powierzchnia użytkowa usługowa (m <sup>2</sup> )
<b>Rachunek Obligacji</b>	Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
<b>Rada Nadzorcza</b>	rada nadzorcza Emitenta
<b>Raport Bieżący</b>	raport bieżący, o którym mowa w załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW
<b>Regulacje KDPW</b>	obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych
<b>Rejestr Sponsora Emisji</b>	prowadzony przez Firmę Inwestycyjną rejestr osób nabywających Obligacje w ramach Oferty
<b>Rozporządzenie Delegowane</b>	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004
<b>Rozporządzenie MAR</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu



PROSPEKT DEKPOL S.A.

	Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
<b>Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
<b>Rozporządzenie Prospektowe</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE
<b>S.A.</b>	Spółka akcyjna
<b>SG&amp;A</b>	koszty sprzedaży, koszty ogólne i administracyjne, które są głównym kosztem nieprodukcyjnym prezentowanym w rachunku zysków i strat. (ang. Selling, General & Administrative Expense)
<b>Sp. k.</b>	Spółka komandytowa
<b>Sp. z o.o.</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Sprawozdanie Finansowe</b>	(i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta
<b>Statut</b>	statut Emitenta
<b>Stopa Bazowa</b>	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopa bazowa wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, mająca zastosowanie do obliczenia Odsetek
<b>Stopa Procentowa</b>	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości odsetek



PROSPEKT DEKPOL S.A.

<b>Strona Internetowa</b>	Strona internetowa Emitenta znajdująca się pod adresem: <a href="http://www.dekpol.pl">www[.]dekpol[.]pl</a> lub innym, który go zastąpi
<b>Ustawa o Biegłych Rewidentach</b>	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tj. Dz. U. 2020, poz. 1415 z późn. zm.)
<b>Ustawa o CIT</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 865 z późn. zm.)
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1208 z późn. zm.)
<b>Ustawa o Obrocie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 89 z późn. zm.).
<b>Ustawa o Ofercie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 2080 z późn. zm.)
<b>Ustawa o PCC</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1406 z późn. zm.)
<b>Ustawa o PIT</b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1387 z późn. zm.)
<b>Ustawa o podatku od spadków i darowizn</b>	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1813 z późn. zm.)
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.)
<b>Walne Zgromadzenie</b>	walne zgromadzenie Emitenta
<b>Warunki Emisji</b>	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii
<b>WIBOR</b>	referencyjna wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym (ang. Warsaw Interbank Offered Rate)
<b>Wskaźnik</b>	oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta
<b>Zarząd</b>	zarząd Emitenta





<b>zatwierdzenie Prospektu</b>	zatwierdzając prospekt Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania; w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym prospekcie informacji, ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach
<b>zł, PLN</b>	złoty, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Zadłużenie Finansowe</b>	oznacza każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem (i) weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta, (ii) gwarancji oraz poręczeń udzielanych w związku z prowadzeniem Podstawowej Działalności Gospodarczej przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta, w tym gwarancji i poręczeń udzielanych przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania Emitenta lub Podmiotów z Grupy (iii) zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta wobec ich udziałowców, komandytariuszy, komplementariuszy, akcjonariuszy oraz podmiotów powiązanych nie należących do Grupy Emitenta
<b>Żądanie Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia



## WYKAZ ODESŁAŃ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 30 kwietnia 2019 r.

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2019/04/DEKPOL-SSF-2018-Grupa-Kapita%C5%82owa-30.04.2019-r..pdf>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2020 r.

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/05/DEKPOL-SSF-2019-GRUPA-KAPITA%C5%81OWA.pdf>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/09/GK-DEKPOL-SSF-HY2020.pdf>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2020 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

[https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/06/raport\\_GK-DEKPOL-IIIQ2020.pdf](https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/06/raport_GK-DEKPOL-IIIQ2020.pdf)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a opinia i raport z jego badania został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 30 kwietnia 2019 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

[https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2019/04/Dekpol\\_2018\\_BSSF\\_MSSF\\_JZP\\_SzB\\_PL-1-sig.pdf](https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2019/04/Dekpol_2018_BSSF_MSSF_JZP_SzB_PL-1-sig.pdf)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a opinia i raport z jego badania został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 15 maja 2020 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

[https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/05/Sprawozdanie\\_z\\_badania\\_GK\\_Dekpol\\_S.A.\\_signed.pdf](https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/05/Sprawozdanie_z_badania_GK_Dekpol_S.A._signed.pdf)

Biegły rewident dokonał przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 r.. Raport z przeglądu został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 28 września 2020 r. i jest dostępny jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2020/09/Raport-z-prze%C4%85du-skr%C3%B3cone-SSF-30.06.2020-GK-Dekpol-SA-podpisane.pdf>



PROSPEKT DEKPOL S.A.

---

Informacja na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 dostępna jest na Stronie Internetowej Emitenta:

[https://dekpol.pl/wp-content/uploads/2020/10/GPW\\_dobre\\_praktyki\\_DEKPOL-1.pdf](https://dekpol.pl/wp-content/uploads/2020/10/GPW_dobre_praktyki_DEKPOL-1.pdf)

Plan połączenia Dekpol Deweloper Sp. z o.o. z ze spółkami Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. oraz Dekpol Royalties Sp. z o.o.

[https://dekpol.pl/wp-content/uploads/2021/03/Dekpol\\_Deweloper\\_plan\\_polaczenia\\_31.03.2021.pdf](https://dekpol.pl/wp-content/uploads/2021/03/Dekpol_Deweloper_plan_polaczenia_31.03.2021.pdf)



## ZAŁĄCZNIKI

### 1. STATUT EMITENTA

TEKST JEDNOLITY STATUTU EMITENTA PRZYJĘTY UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ Z DNIA 9 WRZEŚNIA 2020 ROKU

#### STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

##### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

###### § 1.

Firma Spółki brzmi: Dekpol Spółka Akcyjna. Spółka może posługiwać się skrótem firmy: Dekpol S.A. oraz wyróżniającym ją znakiem graficznym.

###### § 2.

Siedzibą spółki jest Pinczyn.

###### § 3.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

###### § 4.

Obszarem działania spółki jest Rzeczypospolita Polska i zagranica.

##### II. PRZEDSIĘBIORSTWO SPÓŁKI

###### § 5.

Przedmiotem przedsiębiorstwa spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:

- 1) PKD-24.10.Z – Produkcja surówki, żelazostopów, żeliwa i stali oraz wyrobów hutniczych,
- 2) PKD-25.99.Z – Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- 3) PKD-28.92.Z – Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa,
- 4) PKD-30.20.Z – Produkcja lokomotyw kolejowych oraz taboru szynowego,
- 5) PKD-41.1 - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 6) PKD-41.2 - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 7) PKD-42.1 - Roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych,
- 8) PKD-42.2 - Roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 9) PKD-42.9 - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 10) PKD-43.1 - Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- 11) PKD-43.2 - Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych,
- 12) PKD-43.3 - Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- 13) PKD-43.9 - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane,
- 14) PKD-77.32.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- 15) PKD-47 - Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,



- 16) PKD-46 - Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi,
- 17) PKD-52.10.B - Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów,
- 18) PKD-55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 19) PKD-56.10.A - Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne,
- 20) PKD-68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 21) PKD-68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 22) PKD-68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 23) PKD-68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 24) PKD-77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli.
- 25) PKD -47.30.Z - Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw,
- 26) PKD - 08.12.Z - Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu,
- 27) PKD - 09.90.Z - Działalność usługowa wspomagająca pozostałe górnictwo i wydobywanie,
- 28) PKD - 38.32.Z - Odzysk surowców z materiałów segregowanych,
- 29) PKD - 08.11.Z - Wydobywanie kamieni ozdobnych oraz kamienia dla potrzeb budownictwa, skał wapiennych, gipsu, kredy i łupków,
- 30) PKD - 23.61.Z - Produkcja wyrobów budowlanych z betonu,
- 31) PKD - 23.63.Z - Produkcja masy betonowej prefabrykowanej,
- 32) PKD - 23.64.Z - Produkcja zaprawy murarskiej,
- 33) PKD - 43.13.Z - Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- 34) PKD - 39.00.Z - Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami,
- 35) PKD - 66.19.Z - Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 36) PKD - 25.11.Z - Produkcja konstrukcji metalowych i ich części,
- 37) PKD-61.10.Z - Działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej,
- 38) PKD-61.20.Z - Działalność w zakresie telekomunikacji bezprzewodowej, z wyłączeniem telekomunikacji satelitarnej,
- 39) PKD-62.01.Z - Działalność związana z oprogramowaniem,
- 40) PKD-62.02.Z - Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki,
- 41) PKD-62.03.Z - Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi
- 42) PKD-63.11.Z - Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność,
- 43) PKD-64.20.Z - Działalność holdingów finansowych,
- 44) PKD-69.20.Z - Działalność rachunkowo - księgową; doradztwo podatkowe,
- 45) PKD-70.10.Z - Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 46) PKD-70.22.Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.
- 47) PKD-77.33.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,
- 48) PKD-78.10.Z - Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,
- 49) PKD-78.30.Z - Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników,
- 50) PKD-82.11 - Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,
- 51) PKD-95.11.Z - Naprawa i konserwacja komputerów i urządzeń peryferyjnych,
- 52) PKD-95.12.Z - Naprawa i konserwacja sprzętu (tele)komunikacyjnego,
- 53) PKD-95.59.B - Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane.

## § 6.

Jeżeli podjęcie działalności w jakimkolwiek zakresie wymagać będzie koncesji lub innego zezwolenia, spółka jest zobowiązana uzyskać tę koncesję lub zezwolenie przed podjęciem tej działalności.



### § 7.

Spółka może powoływać oddziały i przedstawicielstwa, jak również posiadać akcje, udziały oraz inne tytuły uczestnictwa w innych spółkach oraz innych organizacjach gospodarczych i społecznych na terenie kraju jak i za granicą.

## III. KAPITAŁY I FUNDUSZE SPÓŁKI

### § 8.

1. Kapitał zakładowy wynosi **8.362.549,00 zł** (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć złotych) i dzieli się na:
  - a) 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda,
  - b) 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda.
2. Akcje serii A i serii B dają równe prawo do dywidendy.
3. Akcje zostały w całości opłacone wkładami pieniężnymi, przy czym akcje serii A zostały objęte i pokryte w procesie przekształcenia spółki pod firmą: Dekpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie, zarejestrowanej pod numerem KRS 0000271884.
4. Akcje Spółki są akcjami wyłącznie na okaziciela. Zamiana akcji na akcje imienne jest niedopuszczalna.

### § 9.

1. Na pokrycie straty w Spółce tworzy się kapitał zapasowy, do którego przelewane jest co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej 1/3 wysokości kapitału zakładowego.
2. W Spółce można tworzyć również kapitały rezerwowe na pokrycie szczególnych strat lub wydatków. Dany kapitał rezerwowy tworzy i określa jego cel uchwałą Walne Zgromadzenie.

### § 10.

Walne Zgromadzenie może tworzyć fundusze celowe. Zasady gospodarowania środkami funduszy celowych określać będą regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

### § 11.

1. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji na okaziciela lub podwyższenia wartości nominalnej akcji już wyemitowanych.
2. Spółka może emitować obligacje, w szczególności obligacje zamienne na akcje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa w obejmowaniu akcji nowej emisji, a także warranty subskrypcyjne.

### § 12.

1. Akcje Spółki mogą być umarzone. Akcja może być umorzona za zgodą Akcjonariusza w drodze nabycia jej przez Spółkę, poprzez obniżenie kapitału zakładowego (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie akcji wymaga zgody Akcjonariusza i uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała powinna w szczególności określać podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego Akcjonariuszowi umorzonych akcji bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.
3. Uchwała o umorzeniu akcji podlega ogłoszeniu.

## IV. ORGANY SPÓŁKI

### § 13.

Organami Spółki są:





- a. Zarząd,
- b. Rada Nadzorcza,
- c. Walne Zgromadzenie.

### **Zarząd**

#### **§ 14.**

1. Zarząd składa się z jednego albo większej liczby członków.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza, powierzając jednemu z członków funkcję Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza może powierzać funkcje wiceprezesów Zarządu innym członkom.
3. Kadencja członków Zarządu trwa 5 (pięć) lat.
4. Złożenie rezygnacji przez członka Zarządu następuje w formie oświadczenia złożonego na piśmie na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

#### **§ 15.**

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
2. Zarząd obowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki oraz wykonywać swoje obowiązki ze starannością wynikającą z zawodowego charakteru swojej działalności, przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i uchwał pozostałych organów Spółki.
3. Wszelkie sprawy związane z działalnością Spółki nie zastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu na rzecz Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu
4. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Nabycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za cenę wyższą niż 25.000.000 zł wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.
5. Rada Nadzorcza uchwała regulamin Zarządu określający jego wewnętrzną organizację i sposób wykonywania czynności.

#### **§ 16.**

1. W przypadku gdy Zarząd składa się z jednego członka, jest on uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jeśli Zarząd jest wieloosobowy, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie, dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.
2. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki nie przekraczających zakresu zwykłych czynności spółki.
3. Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Dla ważności uchwał podejmowanych na posiedzeniu Zarządu niezbędne jest zawiadomienie wszystkich członków Zarządu, a także aby w posiedzeniu Zarządu uczestniczyła większość członków Zarządu, w tym Prezes Zarządu.

#### **§ 17.**

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może upoważnić w drodze uchwały jednego lub więcej członków do wykonywania takich czynności prawnych. Spółkę może reprezentować również pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

### **Rada Nadzorcza**

#### **§ 18.**



1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej z pięciu do siedmiu członków, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani uchwałą Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie powierza jednemu z członków funkcję Przewodniczącego, a innemu członkowi funkcję Wiceprzewodniczącego.
3. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat.
4. Złożenie rezygnacji przez członka Rady Nadzorczej następuje w formie oświadczenia złożonego na piśmie Zarządowi Spółki, przy jednoczesnym powiadomieniu Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. W razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać wymóg niezależności od Spółki i podmiotów z nią powiązanych. Za niezależnego członka Rady Nadzorczej uważa się osobę, która spełnia poniższe warunki łącznie:
  - 1) w okresie ostatnich 5 lat nie piastowała stanowiska członka Zarządu Spółki lub spółki stowarzyszonej,
  - 2) w okresie ostatnich 3 lat nie była pracownikiem Spółki lub spółki stowarzyszonej,
  - 3) nie otrzymywała i nie otrzymuje dodatkowego wynagrodzenia w znaczącej wysokości od Spółki lub spółki stowarzyszonej poza wynagrodzeniem jako członek Rady Nadzorczej,
  - 4) nie jest akcjonariuszem lub nie reprezentuje w żaden sposób akcjonariusza (y) posiadającego (ych) pakiet kontrolny akcji,
  - 5) nie utrzymuje i nie utrzymywała w okresie ostatniego roku znaczących stosunków handlowych ze Spółką lub spółką stowarzyszoną, bezpośrednio lub w charakterze współnika, akcjonariusza, członka organu,
  - 6) nie jest i nie była w okresie ostatnich trzech lat współnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki lub spółki stowarzyszonej,
  - 7) nie posiada powiązań z członkami Zarządu lub innymi członkami Rady Nadzorczej,
  - 8) nie jest w sposób rzeczywisty i istotny powiązana z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5% (pięć procent) i więcej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
4. Ewentualne niespełnienie kryteriów określonych w ustępie poprzednim przez członków Rady Nadzorczej nie ma wpływu na ważność czynności podejmowanych przez Radę Nadzorczą Spółki, w tym w szczególności podjętych uchwał.

#### **§19.**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczącego, na wniosek Zarządu lub każdego członka Rady Nadzorczej, w terminie dwóch tygodni licząc od otrzymania tego wniosku. Wnioskodawca podaje proponowany porządek obrad. Jeżeli Przewodniczący nie zwoła posiedzenia Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania wniosku, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej oraz posiedzenia nowej kadencji zwołuje Zarząd Spółki.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz na kwartał.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się w siedzibie Spółki, a nadto mogą się odbywać w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie. Za zgodą wszystkich członków Rady Nadzorczej posiedzenie może odbyć się również w innym miejscu.

#### **§20.**

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali powiadomieni na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia.



2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego.
3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

### §21

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą:
  1. ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty i składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny;
  2. zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
  3. uchwalanie oraz zmiany Regulaminu Zarządu;
  4. ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
  5. wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie, zbywanie i obciążanie przez Spółkę udziałów albo akcji w innych spółkach, przystępowanie lub występowanie z innych spółek lub podmiotów, lub wspólnych przedsięwzięć oraz nabywanie przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw innych podmiotów, z zastrzeżeniem ust. 3;
  6. wyrażanie zgody na zawieranie umów pożyczek i kredytów, emisję obligacji (z zastrzeżeniem §25 pkt 10), udzielenie poręczeń, gwarancji, ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia o charakterze osobistym lub rzeczowym lub jakichkolwiek innych form odpowiedzialności za długi jakichkolwiek osób trzecich, o wartości świadczenia powyżej 50.000.000 (słownie: pięćdziesiąt milionów) złotych;
  7. wyrażanie zgody na dokonywanie czynności nieodpłatnych, o jednorazowej wartości świadczenia powyżej 100.000 (słownie: sto tysięcy) złotych;
  8. zatwierdzenie budżetów i planów finansowych Spółki oraz wszelkich zmian do tych dokumentów;
  9. opiniowanie okresowych sprawozdań Zarządu;
  10. wyrażanie zgody na operacje na instrumentach pochodnych;
  11. wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółki (jednostkowych i skonsolidowanych), jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Spółkę takiej umowy;
  12. wyrażenie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów Spółki;
  13. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz;
  14. wyrażanie zgody w sprawach wykonywania przez Zarząd Spółki prawa głosu w jej spółkach zależnych w sprawach wymienionych w pkt 5, 6, 7, 10, 13 oraz w § 15 ust. 4 i § 25 pkt 7;
  15. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub Statutu.
3. Nie wymaga zgody Rady Nadzorczej obejmowanie przez Spółkę lub jej spółki zależne udziałów albo akcji spółek, jak również przystępowanie do spółek osobowych,



zawiazywanych w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Spółkę lub jej spółki zależne, bez udziału osób trzecich.

#### **§ 22.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
2. Rada Nadzorcza sporządza sprawozdanie ze swojej działalności za ubiegły rok obrotowy i przedstawia je Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, celem przyjęcia.
3. Członkom Rady Nadzorczej wypłacane jest wynagrodzenie ustalone uchwałą Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w jej pracach.
4. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
5. Członków Rady Nadzorczej wiąże zakaz konkurencji w rozumieniu art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi udziela Walne Zgromadzenie.

### **Walne Zgromadzenie**

#### **§ 23.**

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza, o ile Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 1.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, Rada Nadzorcza gdy uzna to za wskazane oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Zgromadzenia.
5. Podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie ustala jego porządek obrad. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na czternaście dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w terminie dwudziestu jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.
6. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, a nadto mogą się odbywać w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie.
7. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

#### **§ 24.**

1. Na każdą akcję przypada 1 głos na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub inne obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej.



2. Uchwały zwiększające świadczenia Akcjonariuszy lub uszczuplające ich prawa, wymagają zgody wszystkich Akcjonariuszy, których dotyczą.

#### **§ 25.**

Następujące sprawy wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- 2) powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokrycia straty;
- 3) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy;
- 5) zmiana Statutu;
- 6) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia;
- 7) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- 8) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;
- 9) rozwiązanie, likwidacja i łączenie, podział lub przekształcanie Spółki;
- 10) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych;
- 11) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub Statutu.

### **V. ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA SPÓŁKI**

#### **§ 26.**

Rozwiązanie Spółki powodują:

- a. uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki lub o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę;
- b. ogłoszenie upadłości Spółki;
- c. inne przyczyny przewidziane prawem.

#### **§ 27.**

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.

#### **§ 28.**

1. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi inaczej.
2. Likwidatorzy mogą być odwołani na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 29.**

Podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.

### **VI. INNE POSTANOWIENIA**

#### **§ 30.**

Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

#### **§ 31.**

Ogłoszenia Spółki zamieszczane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.



**§ 32.**

W sprawach nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne obowiązujące przepisy prawa.





## 2. UCHWAŁA ZARZĄDU W SPRAWIE PROGRAMU EMISJI

### Uchwała Zarządu Dekpol S.A. z dnia 29 września 2020 roku w sprawie Programu Emisji Obligacji

Zarząd Spółki Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie ("**Spółka**"), działając na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a i art. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, postanawia, co następuje.

1. Ustala się pierwszy program emisji obligacji przez Spółkę ("**I Program Emisji Obligacji**"), w ramach którego Spółka może emitować obligacje ("**Obligacje**"), w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 albo art. 33 pkt. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, przy czym:
  - 1) łącznie zostanie wyemitowanych Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych;
  - 2) oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe. Sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w ostatecznych warunkach oferty danej serii Obligacji.
  - 3) jednocześnie Spółka może emitować jedną lub więcej serii Obligacji w terminie do dnia 30 czerwca 2022 r.;
  - 4) wartość nominalna jednej Obligacji każdej serii wynosić będzie 1.000 (jeden tysiąc) złotych lub 100 (sto) złotych;
  - 5) świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny,
  - 6) wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane, w tym celu Spółka zawrze z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowę lub umowy o rejestrację Obligacji;
  - 7) Obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone;
  - 8) emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały zarządu Spółki, w której określone zostaną warunki emisji danej serii, w szczególności:
    - a) tryb emisji Obligacji,
    - b) waluta Obligacji danej serii,
    - c) cena emisyjna;
    - d) jednostkowa oraz łączna wartość nominalna Obligacji danej serii,
    - e) oprocentowanie Obligacji danej serii;
    - f) czas wykupu Obligacji danej serii,
    - g) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii,
    - h) zasady ubiegania się o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalystr.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.



### 3. UCHWAŁY RADY NADZORCZEJ

#### **Uchwała Rady Nadzorczej Dekpol S.A. z dnia 30 października 2020 roku w sprawie zatwierdzenia programu emisji obligacji oraz zgody na emisję obligacji serii I**

##### **§ 1.**

Rada Nadzorcza Spółki niniejszym wyraża zgodę i zatwierdza uruchomiony na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 29 września 2020 r. program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych, z maksymalnym terminem przeprowadzenia do dnia 30 czerwca 2022 roku („Program”).

##### **§ 2.**

Rada Nadzorcza Spółki wyraża zgodę na dokonanie w ramach Programu emisji obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych, na zasadach określonych w Uchwale Zarządu Spółki z dnia 15 października 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii I.

##### **§ 3.**

Rada Nadzorcza postanawia, iż każda kolejna emisja w ramach Programu, w tym emisja każdej kolejnej serii obligacji, wymaga dodatkowej zgody Rady na przeprowadzenie takiej emisji obligacji.

#### **Uchwała Rady Nadzorczej Dekpol S.A. z dnia 14 stycznia 2021 roku w sprawie zgody na dokonanie emisji obligacji w ramach programu emisji obligacji ustanowionego na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 29 września 2020 r.**

1. Zważywszy, że:

- a) uchwałą z dnia 30 października 2020 roku Rada Nadzorcza wyraziła zgodę i zatwierdziła uruchomiony na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 29 września 2020 r. program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 (dwieście milionów) złotych, z maksymalnym terminem przeprowadzenia do dnia 30 czerwca 2022 roku („Program”),
- b) dotychczas w ramach Programu dokonano, za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w uchwale z dnia 30 października 2020 roku, emisji obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych, na zasadach określonych w Uchwale Zarządu Spółki z dnia 15 października 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii I,
- c) Spółka wystąpiła do Komisji Nadzoru Finansowego o zatwierdzenie prospektu podstawowego w związku z publiczną ofertą i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów wartościowych w Warszawie S.A. obligacji przewidzianych do emisji w ramach Programu,

Rada Nadzorcza Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie (Spółka), działając w oparciu o § 21 ust. 2 pkt 6. Statutu Spółki Rada Nadzorcza Spółki niniejszym wyraża zgodę na dokonanie w ramach Programu emisji obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie



PROSPEKT DEKPOL S.A.

---

wyższej niż 75.000.000 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, w ramach jednej lub powtarzających się emisji, pod warunkiem, iż obligacje będą emitowane i oferowane na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w prospekcie podstawowym uprzednio zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego.

2. Dokonanie jakichkolwiek emisji w ramach Programu, które miałyby być emitowane lub oferowane w sposób inny aniżeli określony w pkt 1, wymagało będzie odrębnej zgody Rady Nadzorczej.
3. Uchyła się niniejszym § 3 uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 października 2020 roku.



## 4. PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

### PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez **Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach Publicznego Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji **150.000.000 PLN** („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwały o Programie oraz decyzji emisyjnych Emitenta zatwierdzających emisje poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii oraz wszelkimi suplementami i Komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

#### 1. DEFINICJE

- 1.1. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.3. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Oferujący;
- 1.4. „**Catalyst**” oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Emitenta, w tym w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, leasingów, wyemitowanych obligacji, weksli (z wyłączeniem weksli



- wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta) oraz innych papierów dłużnych, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
  - 1.9. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
  - 1.10. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
  - 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
  - 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
  - 1.13. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 10.2 Podstawowych Warunków Emisji;
  - 1.14. „**Dzień Weryfikacji**” oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego, tj. 31 marca, 30 czerwca, 30 września, 31 grudnia, na który będzie badany Wskaźnik;
  - 1.15. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 10.1 Podstawowych Warunków Emisji;
  - 1.16. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
  - 1.17. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
  - 1.18. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
  - 1.19. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;



- 1.20. „**Grupa**”, „**Grupa Kapitałowa**” oznacza Emitenta i Podmioty z Grupy Emitenta;
- 1.21. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.);
- 1.23. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.24. „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym;
- 1.25. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.26. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.27. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.28. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.29. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 13 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.30. „**Okres Odsetkowy**” posiada znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;
- 1.31. „**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**” oznacza ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Prospektu;
- 1.32. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.33. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.34. „**Podmioty z Grupy Emitenta**” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną





opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „**Podmiotem z Grupy Emitenta**”;

- 1.35. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza działalność gospodarczą Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta polegającą na działalności deweloperskiej w zakresie nieruchomości (mieszkaniowych, usługowych, infrastrukturalnych), prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, produkcji wyrobów wykorzystywanych w działalności przemysłowej, w tym osprzętu do maszyn budowlanych, materiałów prefabrykowanych i konstrukcji stalowych, działalności w zakresie projektowania i architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych Podmiotów z Grupy posiadających udziały w podmiotach zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.36. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 z późn. zm);
- 1.37. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 późn. zm);
- 1.38. „**Prospekt**” oznacza prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie niektórych serii Obligacji w obrotu na rynku regulowanym, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;
- 1.39. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.40. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.41. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.42. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania KDPW*;
- 1.43. „**Rozporządzenie Prospektowe**” oznacza rozporządzenie parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;



- 1.44. **„Rynek Regulowany”** oznacza rynek regulowany prowadzony przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub ich następców prawnych;
- 1.45. **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.46. **„Sprawozdania Finansowe”** oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta;
- 1.47. **„Stopa Bazowa”** oznacza dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek;
- 1.48. **„Stopa Procentowa”** oznacza dla Obligacji o stałym oprocentowaniu wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym Oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 13.3 (Stopa Procentowa) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.49. **„Strona Internetowa”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www\[.\]dekpol\[.\]pl](http://www[.]dekpol[.]pl) lub innym, który go zastąpi;
- 1.50. **„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.51. **„Uchwała o Programie”** uchwała zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji emitowanych do dnia 30 czerwca 2022 r.; nie przekroczy 200.000.000,00 PLN; Emitent na podstawie przedmiotowej uchwały (oraz odpowiedniej uchwały zarządu w sprawie emisji) wyemitował obligacje na okaziciela serii I o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 50.000.000,00 PLN;
- 1.52. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1208 z późn. zm.);
- 1.53. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 89 z późn. zm.);



- 1.54. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080);
- 1.55. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.);
- 1.56. „**Utrata Kontroli**” oznacza sytuację, gdy Mariusz Tuchlin nie będzie posiadał pośrednio lub bezpośrednio akcji Emitenta reprezentujących co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) kapitału zakładowego Emitenta oraz co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
- 1.57. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.58. „**Wartość Nominalna**” oznacza 1.000 PLN (tysiąc złotych);
- 1.59. „**Warunki Emisji**” oznacza dla Obligacji danej serii - Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii;
- 1.60. „**Wskaźnik**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta;
- 1.61. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem (i) weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta, (ii) gwarancji oraz poręczeń udzielanych w związku z prowadzeniem Podstawowej Działalności Gospodarczej przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta, w tym gwarancji i poręczeń udzielanych przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania Emitenta lub Podmiotów z Grupy (iii) zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta wobec ich udziałowców, komandytariuszy, komplementariuszy, akcjonariuszy oraz podmiotów powiązanych nie należących do Grupy Emitenta
- 1.62. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.63. „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.

## **2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.



- 2.2. W przypadku rejestracji Obligacji w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie, Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.
- 2.3. W przypadku rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW, rejestracja Obligacji będzie mieć miejsce na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 2.4. Tryb powstania praw z Obligacji i rejestracji Obligacji zostanie określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

#### 2.5. **DECYZJA EMITENTA O EMISJI**

Emisja Obligacji następuje na podstawie:

2.5.1. art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej, oraz

2.5.2. Uchwały o Programie.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji mające zastosowanie do danej serii Obligacji zostaną każdorazowo ustalone przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu o emisji danej serii Obligacji.

### 3. **CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 3.1. Cel emisji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

### 4. **WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

- 4.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (tysiąc) złotych.
- 4.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

### 5. **PRÓG EMISJI**

- 5.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

### 6. **TRYB EMISJI**

- 6.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach.

### 7. **ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 7.1. Obligacje są zbywalne.
- 7.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 7.3. Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym.

### 8. **FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA**

- 8.1. Obligacje mogą być emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii będą wskazywać ewentualne zabezpieczenia Obligacji.

### 9. **ŚWIADCZENIA EMITENTA**



- 9.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 9.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 10 Podstawowych Warunków Emisji oraz
  - 9.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 12.1.4 Podstawowych Warunków Emisji;
  - 9.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 13 Podstawowych Warunków Emisji.
- 9.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

## 10. WYKUP OBLIGACJI

- 10.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu wskazanym w **Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii**, z zastrzeżeniem pkt. 10.2 Podstawowych Warunków Emisji.
- 10.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 11 - 12 Podstawowych Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 10.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 11 Podstawowych Warunków Emisji lub
  - 10.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji.
- 10.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 10.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 13. Podstawowych Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 12.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 10.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 10.5.1. W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
  - 10.5.2. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 10.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- ## 11. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA
- 11.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.



- 11.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 11.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 11.4. W przypadku, gdy:
- 11.4.1. Emitent będzie w zwłocie z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
  - 11.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu, nie krótszym niż 3 dni, w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
  - 11.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 11.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawa Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 15.2 Podstawowych Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Podstawowych Warunkach Emisji:
- 11.5.1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.
  - 11.5.2. Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta w sprawie przyjęcia





Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii, z zastrzeżeniem, iż niniejszego punktu nie narusza przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Emitenta w zakresie generalnego wykonawstwa, poprzez rozporządzenie nią na rzecz Podmiotu z Grupy Emitenta – jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (bez udziału osób trzecich).

11.5.3. Podział, połączenie lub przekształcenie

Nastąpi podział, za wyjątkiem podziału, o którym mowa w art. 529 § 1 pkt. 4) Kodeksu Spółek Handlowych (podział przez wydzielenie), połączenie lub przekształcenie z udziałem któregośkolwiek z Podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych inne niż to, o którym mowa w pkt 10.5.2. Podstawowych Warunków Emisji. Jednocześnie dopuszcza się podział, połączenie lub przekształcenie Podmiotów z Grupy Emitenta dokonany w ramach Grupy Emitenta, bez udziału podmiotów trzecich.

11.5.4. Zbycie spółki wydzielanej

Emitent przed umorzeniem Obligacji zbędzie lub obciąży jakiegokolwiek akcje lub udziały nabyte przez Emitenta wskutek podziału Podmiotu z Grupy Emitenta, opisanego w pkt. 0. Podstawowych Warunków Emisji.

11.5.5. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

11.5.6. Dług Netto Grupy Emitenta

Wskaźnik będzie w Dniu Weryfikacji wyższy niż 1,1.

11.5.7. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 (pięciu milionów) złotych, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 7 (siedmiu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności;



11.5.8. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta:

- (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta. Dla uniknięcia wątpliwości wpłacenie zaliczek udzielanych podmiotom trzecim na poczet świadczeń wynikających z umów nie stanowi naruszenia niniejszego punktu;
- (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta; powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego, w tym w szczególności zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancji jakości, gwarancji dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancji na rzecz podwykonawców) bądź producenta wyrobów i materiałów o przeznaczeniu przemysłowym (w tym w szczególności gwarancji jakości);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał nadal po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

11.5.9. Zysk. Wypłata dywidendy przez Emitenta.

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 30 (trzydzieści) % zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

11.5.10. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie



przekraczającej 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

11.5.11. Niewypłacalność Emitenta

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

11.5.12. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
  - a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
  - b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej; lub
- (iii) Emitent podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w



rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

11.5.13. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych Podmiotów z Grupy Emitenta).

11.5.14. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta), nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

11.5.15. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

11.5.16. Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

11.5.17. Rynek Regulowany

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku Regulowanym, Obligacje zostaną one wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.



11.5.18. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którakolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

11.5.19. Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

11.5.20. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

11.5.21. Zabezpieczenia

W przypadku, gdy w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii przewidziane jest zabezpieczenie:

- (i) stwierdzona /zaistnieje nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z zabezpieczeń wiarygodności z Obligacji ustanowionych w wykonaniu Warunków Emisji;
- (ii) oświadczenia o poddaniu się egzekucji nie zostaną złożone w terminach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji;
- (iii) w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z administratorem hipoteki, administratorem zastawu i administratorem zabezpieczeń, z jakichkolwiek przyczyn, przestanie obowiązywać nie zostanie ustanowiony nowy, odpowiednio, administrator hipoteki, administrator zastawu i administrator zabezpieczeń.
- (iv) Emitent naruszy postanowienia umów, na podstawie których ustanowione zostanie zabezpieczenie Obligacji w wykonaniu Warunków Emisji.

## **12. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

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

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

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

12.1.3. Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.



12.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z wyszczególnieniem podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

### 13. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

#### 13.1. Płatność Odsetek

13.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

13.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

13.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

#### 13.2. Naliczanie odsetek

13.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

13.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

13.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego Dnia Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

13.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

#### 13.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O – oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr – oznacza Stopę Procentową,

N – oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD – oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),





po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

13.3.1. Ustalanie Stopy Procentowej w przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu będzie odbywać się na następujących warunkach:

- (I) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.
- (II) Stopę Bazową stanowi ustaloną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii stawka WIBOR tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie [www\[.\]gpwbenchmark\[.\]pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- (III) Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).
- (IV) Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie [www\[.\]gpwbenchmark\[.\]pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

13.3.2. Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

13.3.3. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

13.3.4. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **14. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

14.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

14.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

14.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.



14.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

14.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **15. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

15.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Sprawozdania Finansowe (w tym informację o wysokości Wskaźnika obliczanych w Dniu Weryfikacji oraz informacje niezbędne do ich obliczenia) na Stronie Internetowej oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.

15.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 10.5, 11.4 i 0 Podstawowych Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 15.3 Podstawowych Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

15.3. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej.

## **16. PRZEDAWNIE NIE**

16.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

## **17. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

17.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem, a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem, a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

## **18. ZAWIADOMIENIA**

18.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 15 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).

18.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub



kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

## **19. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

- 19.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 19.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 19.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

## **20. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 20.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 20.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 20.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.



## 5. WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII

### OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII [•]

DEKPOL S.A.

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości („Spółka”).

Obligacje serii [•] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 200.000.000 PLN na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 29 września 2020 r. w przedmiocie uruchomienia Programu Emisji, uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 października 2020 roku w sprawie zatwierdzenia Programu Emisji Obligacji, uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 13 stycznia 2021 roku w sprawie zgody na dokonanie emisji obligacji w ramach programu emisji obligacji ustanowionego na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 29 września 2020 r. oraz uchwały Zarządu Spółki z dnia [•] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”) i uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia [•] w sprawie zgody na emisję obligacji serii [•]. Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 21 kwietnia 2021 roku („**Prospekt**”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji należy interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)).

Spółka zwraca uwagę na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.



Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią ostateczne warunki dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

## 1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	[●]
Liczba oferowanych Obligacji:	do [●]
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] PLN ([●] złotych).
Cena Emisyjna:	[jest stała i równa Wartości Nominalnej (1.000 PLN (tysiąc złotych))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN)
[●]	[●]

Minimalna wielkość zapisu:	[●]
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ( <a href="http://www[.]dekp[.]pl">www[.]dekp[.]pl</a> ) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ( <a href="http://www[.]michaelstrom[.]pl">www[.]michaelstrom[.]pl</a> ).

Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	[Firma Inwestycyjna]
Zasady redukcji zapisów:	[●]
Tryb rejestracji Obligacji:	[●]
Zabezpieczenie:	[●]



## PROSPEKT DEKPOL S.A.

---

Premia z tytułu wcześniejszego wykupu – W DNIU PŁATNOŚCI ODSETEK ZA [•] OKRES  
Obligacji na żądanie Emitenta ODSETKOWY [•] %, – [•]

### 2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania [•]  
zapisów:

Termin zakończenia przyjmowania [•]  
zapisów:

Przewidywany termin przydziału: [•]

Przewidywany Dzień Emisji: [•]

Przewidywany termin podania [•]  
wyników Oferty do publicznej  
wiadomości:

Przewidywany termin dopuszczenia [•]  
Obligacji do obrotu:

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementach. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

### 3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI





Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „**Podstawowe Warunki Emisji Obligacji**” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Oznaczenie serii:	[●]
Wstępny kod ISIN:	[[●] o ile będzie znany]
Okresy Odsetkowe:	[●]
Dzień Ostatecznego Wykupu:	[●]
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Oprocentowanie:	[stałe / zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]%/ nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]%/ nie dotyczy]
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[WIBOR dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]
Przewidywane wpływy netto z emisji:	[●]
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	[●]
Przeznaczenie wpływów z Oferty:	[●]
Imię i nazwisko:	Imię i nazwisko:
Podpis: _____	Podpis: _____