



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)



RAPORT KWARTALNY
ZA III KWARTAŁ 2021 ROKU
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Pinczyn, 24 listopada 2021 r.



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

SPIS TREŚCI

1.	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.....	3
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe.....	3
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	5
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	6
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	8
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	10
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	13
1.7	Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego.....	26
2.	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	27
2.1	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe.....	27
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	28
2.3	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	29
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	31
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	33
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	35
3.	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2020 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL	36
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL	36
3.2	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL	46
3.3	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	65
3.4	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	65
3.5	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	68
3.6	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL	69
3.7	Wskaźniki	72
3.8	Dane kontaktowe	72



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1 WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2021 - 30.09.2021	tys. PLN 01.01.2020 - 30.09.2020	tys. EUR 01.01.2021 - 30.09.2021	tys. EUR 01.01.2020 - 30.09.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	729 182	745 963	159 961	167 934
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	61 801	65 581	13 557	14 764
III. Zysk (strata) brutto	44 767	56 955	9 821	12 822
IV. Zysk (strata) netto	36 242	44 499	7 950	10 018
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	4,33	5,32	0,95	1,20
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(89 091)	73 495	(19 544)	16 545
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 072)	(3 494)	(4 403)	(787)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	49 453	(65 057)	10 849	(14 646)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(59 709)	4 944	(13 098)	1 113
	tys. PLN 30.09.2021	tys. PLN 31.12.2020	tys. EUR 30.09.2021	tys. EUR 31.12.2020
X. Aktywa razem	1 083 073	953 497	233 779	206 617
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	752 002	660 017	162 318	143 022
XII. Zobowiązania długoterminowe	258 292	128 920	55 752	27 936
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	493 710	531 097	106 566	115 086
XIV. Kapitał własny	331 070	293 479	71 461	63 595
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 805	1 812
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	40	35	9	8



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30.09.2021 r.: 4,6329 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2020 r.: 4,6148 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-30.09.2021 r.: 4,5585 PLN/EUR, oraz 01.01-30.09.2020 r.: 4,4420 PLN/EUR.



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2020
Przychody ze sprzedaży	1.6.2	729 182	256 410	745 963	218 489
Koszt własny sprzedaży	1.6.3.	624 421	221 203	639 966	186 832
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		104 761	35 206	105 997	31 657
Koszty sprzedaży	1.6.3.	21 155	7 398	25 533	7 561
Koszty ogólnego zarządu	1.6.3.	21 305	6 958	14 705	5 091
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4.	5 983	958	10 779	4 691
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5.	6 484	654	10 957	2 281
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		61 801	21 154	65 581	21 414
Przychody finansowe	1.6.6	635	141	178	121
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		179	0	0	0
Koszty finansowe	1.6.7.	17 669	10 003	8 804	6 075
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		7 172	6 026	0	499
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		44 767	11 292	56 955	15 460
Podatek dochodowy	1.6.8	8 525	1 961	12 455	4 407
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		36 242	9 331	44 499	11 053
Zysk (strata) netto		36 242	9 331	44 499	11 053
Inne całkowite dochody netto		4 976	1 500	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		41 218	10 831	44 499	11 053



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe		277 879	252 569
Rzeczowe aktywa trwałe		80 502	81 796
Wartości niematerialne		161	216
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne		163 526	147 155
Akcje i udziały		26	26
Należności		9 426	1 737
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		7 140	5 530
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		17 097	16 108
Aktywa obrotowe		805 194	700 928
Zapasy	1.6.9	247 357	228 781
Należności z tytułu umów z klientami	1.6.10	62 694	35 404
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1.6.10	392 235	275 628
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		5 124	3 622
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1.6.11	97 784	157 493
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		43 976	19 016
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		1 083 073	953 497



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Opis	Nota	30.09.2021	31.12.2020
Kapitał własny		331 070	293 479
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		257 996	228 422
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-3	-3
Kapitał rezerwowy		0	0
Zyski zatrzymane:		36 403	28 387
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		329 069	291 478
Udziały niedające kontroli		2 002	2 002
Zobowiązania długoterminowe		258 292	128 920
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		25 904	19 726
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		175	175
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	1.6.12	201 951	86 063
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	1.6.12	5 590	3 865
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		24 672	19 092
Zobowiązania krótkoterminowe		493 710	531 097
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		21	21
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		53 284	64 247
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1.6.12	124 529	161 844
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1.6.12	15 358	11 919
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1.6.13.	296 369	287 361
Przychody przyszłych okresów		4 150	5 706
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		1 083 073	953 497



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	44 767	56 955
Korekty:	<u>21 391</u>	<u>15 777</u>
Amortyzacja	8 445	8 447
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-172	-428
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	5 743	225
Odsetki i udziały w zyskach	7 374	7 533
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	-157 133	-1 584
Zmiana stanu zapasów	-16 741	124 267
Zmiana stanu należności	-153 607	-48 782
Zmiana stanu zobowiązań	20 025	-86 188
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-6 810	9 106
Inne korekty	0	14
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	<u>8 525</u>	<u>8 229</u>
Zapłacony podatek dochodowy	<u>-6 641</u>	<u>-5 882</u>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-89 091	73 495
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-213	-76
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 785	-3 531
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 014	83
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-16 183	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	2 507	0
Pożyczki udzielone	-3 000	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-1 511	-24
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	55
Otrzymane odsetki	99	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-20 072	-3 494



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	113 353	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-81 951	-6 883
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	77 634	64 625
Spłaty kredytów i pożyczek	-47 065	-101 668
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-3 999	-6 482
Odsetki zapłacone	-8 519	-14 649
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	49 453	-65 057
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-59 709	4 944
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	533	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-59 177	4 944
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	156 960	116 264
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	97 784	121 208
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	43 976	2 464



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01-30.09.2021

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	0	26 309	232 040	-3 618	28 387	2 002	-3	293 479
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	-20	0	0	-20
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	0	26 309	232 040	-3 618	28 367	2 002	-3	293 459
Emisja akcji	0	0	0	0	-3 618	0	0	0	-3 618
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	28 225	0	-28 205	0	0	20
Zwrot wkładów pieniężnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	28 225	-3 618	-28 205	0	0	-3 598
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	36 242	0	0	36 242
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	4 967	0	0	0	4 967
Całkowite dochody	0	0	0	0	4 967	36 242	0	0	41 209
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	260 266	-2 270	36 403	2 002	-3	331 070



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Za okres 01.01-31.12.2020

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	0	26 309	188 479	0	19 160	2	1	242 314
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	17	0	0	17
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	0	26 309	188 479	0	19 177	2	1	242 331
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	2 000	0	2 000
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	43 561	0	-43 561	0	0	0
Zwrot wkładów pieniężnych	0	0	0	0	0	0	-1	0	-1
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	43 561	0	-43 561	2 000	0	2 000
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	52 771	0	0	52 771
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	-3 618	0	0	-3	-3 622
Całkowite dochody	0	0	0	0	-3 618	52 771	0	-3	49 149
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	232 040	-3 618	28 387	2 002	-3	293 479



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Grupa zabezpiecza kontrakty generalnego wykonawstwa wyrażone w walucie obcej przed ryzykiem wahań kursu poprzez zawieranie kontaktów walutowych typu forward.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości 2.802 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 2.270 tys. zł oraz część nieefektywną na kwotę 7.172 tys. zł rozpoznano w wyniku finansowym (koszt finansowy).

	30.09.2021	31.12.2020
Kapitał własny	323 868	293 479
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	257 996	228 422
w tym kapitał z aktualizacji wyceny FX forward	-2 270	-3 618
Akcje własne (-)	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	-3	-3
Kapitał rezerwowy	0	0
Zyski zatrzymane:	36 403	28 387
Udziały nie dające kontroli	2 001	2 001



Raport kwartalny za III kwartał 2020 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.6.1 ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 września 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku oraz 30 września 2020 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku. W III kwartale 2021 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.2 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01-30.09.2021r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	499 018	120 231	84 228	25 705	729 182
Koszty operacyjne ogółem	466 866	89 177	75 143	35 696	666 881
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	5 983	5 983
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	6 484	6 484
Wynik operacyjny	32 152	31 054	9 085	-10 490	61 801
Przychody finansowe	0	0	0	635	635
Koszty finansowe	0	0	0	17 669	17 669
Podatek dochodowy	0	0	0	0	8 525
Wynik netto	32 152	31 054	9 085	-36 049	36 242

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	405 183	258 231	56 654	25 895	745 963
Koszty operacyjne ogółem	376 973	218 084	50 897	34 250	680 204
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	10 779	10 779
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	10 957	10 957
Wynik operacyjny	28 210	40 147	5 757	-8 533	65 581
Przychody finansowe	0	0	0	178	178
Koszty finansowe	0	0	0	8 804	8 804
Podatek dochodowy	0	0	0	12 455	12 455
Wynik netto	28 210	40 147	5 757	-29 615	44 499



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.3 KOSZTY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Opis	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Koszty rodzajowe	696 111	582 488
Amortyzacja	8 445	7 948
Zużycie materiałów i energii	255 853	172 713
Usługi obce	366 340	343 177
Podatki i opłaty	3 253	2 284
Koszty wynagrodzeń	34 522	30 834
Świadczenia pracownicze	8 752	7 438
Pozostałe koszty rodzajowe	6 923	5 311
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	12 023	12 783
Zmiana stanu produktów	-31 199	96 155
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	1 968	1 561
Koszty sprzedaży	-21 155	-25 533
Koszty zarządu	-21 305	-14 705
Koszt własny sprzedaży	624 421	639 966

1.6.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	205	428
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	77	3 636
Kary i odszkodowania	782	2 026
Dotacje	1 565	1 597
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	10	4
Inne tytuły	831	385
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	50
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	2 513	2 652
Pozostałe przychody operacyjne	5 983	10 779



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.5 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	452	61
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	899
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	26	1 086
Darowizny	466	509
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	2
Spisane należności	1 577	0
Kary umowne	5	6
Inne tytuły	2 260	3 825
Szkody majątkowe	11	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	89	303
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	1 565	4 266
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	34	1
Pozostałe koszty operacyjne	6 484	10 957

1.6.6 PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Odsetki	276	178
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	180	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	179	0
Przychody finansowe	635	178



1.6.7 KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Odsetki	10 278	8 462
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	219	342
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	1	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	7 172	0
Koszty finansowe	17 669	8 804

1.6.8 PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Bieżący podatek dochodowy	3 576	16 291
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	3 575	16 291
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	1	0
Odroczony podatek dochodowy	4 949	-3 835
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	4 571	4 224
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	142
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	-378	8 201
Podatek dochodowy	8 525	12 455

1.6.9 ZAPASY

Opis	30.09.2021	31.12.2020
Materiały wartość bilansowa	25 766	13 768
Towary wartość bilansowa	1 267	859
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	10 443	3 594
Wyroby gotowe wartość bilansowa	2 607	3 071
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	151 114	168 407
Ukończone lokale wartość bilansowa	56 160	39 081
Zapasy	247 357	228 781



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.10 NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Opis	30.09.2021	31.12.2020
Należności z tytułu umów z klientami netto	303 456	205 109
Należności handlowe przed odpisem	312 773	212 707
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	9 317	7 598
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	75	37
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	38 515	13 004
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	25 402	37 528
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	749	1 749
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	26 151	39 277
Kaucje z innych tytułów	302	153
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	22 591	16 141
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	219
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	22 591	16 360
Inne należności wartość bilansowa	1 895	3 656
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	1 895	3 656
Należności handlowe oraz pozostałe należności	392 235	275 628



1.6.11 INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	30.09.2021	31.12.2020
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	97 784	157 493
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Należności wyceniane w nominale	452 779	277 365
Należności handlowe oraz pozostałe należności	392 235	275 628
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	2 846	5 530
Akcje i udziały w jednostkach	0	0
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	26	26
Aktywa finansowe	553 435	440 414

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	30.09.2021	31.12.2020
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	347 428	263 691
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	355 637	301 628

1.6.12 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	30.09.2021	31.12.2020
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	5 590	3 865
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	201 951	86 063
Zobowiązania finansowe długoterminowe	207 541	89 928
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	15 358	11 919
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	124 529	161 844
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	139 887	173 763
Zobowiązania finansowe razem	347 428	263 692



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Zobowiązania Dekpol S.A.:

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2021	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 817	4 535	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	5 817	4 535	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Alior Bank kredyt w rachunku bieżącym, umowa U0003447412540	10 000	9 782	PLN	WIBOR 3M + marża	12.08.2023
SGB-Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	30 000	19 123	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
SGB-Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr KRB/2200155/2020/1	15 000	11 394	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	3 000	2 940	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt obrotowy, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	22 000	19 302	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 183	1 183	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026
pozostałe		6	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	81 183	63 730	PLN	-	-

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2020	Wartość kredytu*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 423	5 423	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	5 423	5 423	PLN	-	-



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Krótkoterminowe						
ING - ALEO umowa dyskonta nr891/2017/00000901/00	2 500	0	PLN	WIBOR 1M + marża	31.12.2020	
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	25 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	30.06.2021	
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	10 000	9 662	PLN	WIBOR ON + marża	30.06.2021	
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	6 000	2 805	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2021	
Santander kredyt rewolwingowy, umowa nr K03957/19	1 100	0	EUR	EURIBOR 1M + marża	31.01.2021	
BS Wschowa kredyt obrotowy 164/IWS/2018	10 146	4 796	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2021	
Alior Bank kredyt w rachunku bieżącym, umowa U0003447412540	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M + marża	16.07.2021	
SGB-Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	30 000	6 034	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022	
SGB-Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr KRB/2200155/2020/1	15 000	0	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022	
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	3 000	2 962	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022	
PKO BP kredyt obrotowy, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	22 000	12 338	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022	
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 577	1 183	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026	
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 4004/6537/2020	2 200	0	EUR	EURIBOR 1M + marża	28.02.2021	
BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	15 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	30.06.2021	
pozostałe		2	PLN			
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	3 300	0	EUR	-	-	
	155 646	49 782	PLN	-	-	



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2021	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	28.10.2023
obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	22.06.2024
Obligacje serii K*	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+ marża	23.08.2024
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	06.02.2025
Razem obligacje długoterminowe	125 150	125 150	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
-	-	-	-	-	-
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

*w dniu 08.09.2021 nastąpiła asymilacja serii K i L i aktualnie obie występują razem pod nazwą i kodem ISIN serii K

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2020	Wartość*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	28.10.2023
obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	22.06.2024
Razem obligacje długoterminowe	61 000	61 000	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii G*	52 134	52 134	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H*	10 559	10 559	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
Razem obligacje krótkoterminowe	97 693	97 693	PLN	-	-

Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2021 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Alior Bank S.A. - kredyt obrotowy, umowa U0003400195815A	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	57 417	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-12-31
Alior Bank S.A. - kredyt na VAT, umowa U0003400195815B ²	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	4 800	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2023-12-31
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/027/20/Z/OB	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Sobieszewo Development sp. k.	5 973	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2022-12-31
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		68 190	0	PLN	-	-



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Krótkoterminowe

Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	24 000	17 041	PLN	WIBOR 1M + marża	2021-10-31 ¹
Alior Bank S.A. - kredyt w RB, umowa U0003444593097	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	6 321	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-02
ING - ALEO umowa dyskonta Nr 891/2020/00001802/00	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	1 325	PLN	WIBOR 1M+marża	2021-12-31
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	25 000	6 251	PLN	WIBOR 1M+marża	2022-06-30
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	4 977	PLN	WIBOR O/marża	2022-06-30
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	1 983	PLN	WIBOR 1M+marża	2021-12-22
BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	8 364	PLN	WIBOR 1M + marża	2022-06-29
Santander Factoring sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	18 000 ²	0	PLN	WIBOR 1M + marża	2021-10-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa 73 1020 1462 0000 7602 0375 0023 ³	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000 ³	2 630	PLN	WIBOR 3M+marża	2022-04-19 ³
BNP Paribas kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803-21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M+ marża	2022-09-22
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	Betpref Sp. z o.o.	3 000	2 874	PLN	WIBOR 3M+marża	2022-04-19
pozostałe			32	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		133 500	51 798	PLN	-	-
		0	0	EUR		

¹ wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania (przedłużenie do 31.10.2022)

² wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu (zmniejszenie do 7 000 tys. PLN)

³ wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona na wielocelową linię kredytową, z jednoczesnym zwiększeniem do 18.000 tys. PLN oraz wydłużeniem okresu do 15.11.2023r.



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2020 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Alior Bank S.A. - kredyt obrotowy, umowa U0003400195815A	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	59162	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-31
Alior Bank S.A. - kredyt na VAT, umowa U0003400195815B	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	4800	0	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-31
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		63 962	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	24 000	10 872	PLN	WIBOR 1M + marża	2021-10-31
Alior Bank S.A. - kredyt w RB, umowa U0003444593097	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	2 763	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-02
pozostałe	Dekpol Steel sp. z o.o.		4	PLN		
pozostałe	Betpref sp. z o.o.		6			
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		44 000	13 645	PLN	-	-
Obligacje (wartość nominalna):						
Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2021		Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)		12 500	12 500	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2023-08-30
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)		10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)		15 650	15 650	PLN	stała	2025-06-24
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)		15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)		20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
Razem długoterminowe obligacje		73 150	73 150	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)		9 000	9 000	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2022-06-19
Razem krótkoterminowe obligacje		9 000	9 000	PLN	-	-

*od 19.06.2022r. zmiana na oprocentowanie stałe



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2020	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Developer Sp. z o.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022
Razem obligacje długoterminowe	21 500	21 500	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

* wartość nominalna

1.6.13 ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Opis	30.09.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	188 721	175 226
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	3 107	1 834
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	765	7 566
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	8 688	10 072
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	23 014	16 424
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	71 908	76 054
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	165	185
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	296 369	287 361



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.7 UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE – AKTYWNE UMOWY NARASTAJĄCO DO DNIA BILANSOWEGO

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2021	01.01.-31.12.2020
Stan na początek okresu	35 404	66 457
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-35 404	-66 457
Wycena na koniec okresu	62 694	35 404
Stan na koniec okresu	62 694	35 404

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2021	01.01.-31.12.2020
Stan na początek okresu	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0	0
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-30.09.2021	01.01.-31.12.2020
Stan na początek okresu	76 054	14 452
Wpłacone zaliczki	144 934	395 398
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-149 080	-333 796
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	71 908	76 054

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-30.09.2021	01.01.-31.12.2020
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	132 044	90 408
Umowy o usługę budowlaną	801 505	356 371



2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2021 - 30.09.2021	tys. PLN 01.01.2020 - 30.09.2020	tys. EUR 01.01.2021 - 30.09.2021	tys. EUR 01.01.2020 - 30.09.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	139 725	519 544	30 652	116 962
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 554	23 290	1 218	5 243
III. Zysk (strata) brutto	28 197	17 185	6 186	3 869
IV. Zysk (strata) netto	28 131	13 920	6 171	3 134
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,36	1,66	0,74	0,37
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 316	26 343	289	5 930
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(57 022)	11 279	(12 509)	2 539
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(39 808)	(45 362)	(8 733)	(10 212)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(95 513)	(7 739)	(20 953)	(1 742)

	tys. PLN 30.09.2021	tys. PLN 31.12.2020	tys. EUR 30.09.2021	tys. EUR 31.12.2020
X. Aktywa razem	553 917	792 996	119 562	171 838
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	264 544	535 372	57 101	116 012
XII. Zobowiązania długoterminowe	145 983	108 691	31 510	23 553
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	118 561	426 681	25 591	92 459
XIV. Kapitał własny	289 372	257 624	62 460	55 826
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 805	1 812
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	35	31	7	7

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30.09.2021 r.: 4,6329 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2020 r.: 4,6148 PLN/EUR. Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-30.09.2021 r.: 4,5585 PLN/EUR, oraz 01.01-30.09.2020 r.: 4,4420 PLN/EUR.

2.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2021	01.01.- 30.09.2020	01.07.- 30.09.2020
Przychody ze sprzedaży		139 725	45 309	519 544	144 811
Koszt własny sprzedaży		130 445	43 164	481 763	131 834
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		9 280	2 145	37 781	12 977
Koszty sprzedaży		494	-54	8 444	2 709
Koszty ogólnego zarządu		6 004	2 330	6 966	2 493
Pozostałe przychody operacyjne		3 534	487	7 182	1 556
Pozostałe koszty operacyjne		761	203	6 264	407
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		5 554	153	23 290	8 924
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0	0	0
Przychody finansowe		29 893	28 413	1 057	438
Koszty finansowe		7 250	2 562	7 161	5 557
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		28 197	26 004	17 185	3 805
Podatek dochodowy		67	-350	3 265	707
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		28 131	26 354	13 920	3 098
Zysk (strata) netto		28 131	26 354	13 920	3 098
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto		0	0	0	0
Całkowite dochody		28 131	26 354	13 920	3 098



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe		360 274	365 627
Rzeczowe aktywa trwałe		18 546	28 694
Nieruchomości inwestycyjne		29 077	29 034
Wartości niematerialne		103	232
Akcje i udziały		276 117	273 101
Należności		8 803	11 622
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		25 278	9 240
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 350	13 704
Aktywa obrotowe		193 643	427 370
Zapasy		19 837	25 493
Należności z tytułu umów z klientami		0	39 517
Należności handlowe oraz pozostałe należności		159 971	252 171
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		519	1 359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		13 315	108 828
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		0	0
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		553 917	792 996



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Opis	Nota	30.09.2021	31.12.2020
Kapitał własny		289 372	257 624
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		226 570	200 280
Akcje własne (-)		0	0
Kapitał rezerwowy		0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych		0	0
Wynik roku bieżącego		28 131	22 672
Zobowiązania długoterminowe		145 983	108 691
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13 688	20 637
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		69	69
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		129 722	65 007
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		1 373	2 816
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 131	20 162
Zobowiązania krótkoterminowe		118 561	426 681
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		10	10
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		5 291	57 076
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		63 731	148 181
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		997	10 650
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		48 527	210 765
Przychody przyszłych okresów		6	0
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		553 917	792 996



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-30.09.2021	01.01.-30.09.2020
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 197	17 185
Korekty:	<u>7 875</u>	<u>9 662</u>
Amortyzacja	1 563	4 562
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-48	-428
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	72
Odsetki i udziały w zyskach	6 360	5 456
Zmiana kapitału obrotowego	<u>-27 180</u>	<u>1 074</u>
Podatek dochodowy przed opodatkowaniem	<u>67</u>	<u>3 265</u>
Zapłacony podatek dochodowy	<u>-7 643</u>	<u>-4 843</u>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 316	26 343
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-35	-44
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 314	-3 474
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	48	83
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-43	-333
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-39 500	-7 152
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	2 674	26 615
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	55
Pożyczki udzielone	-18 863	-5 000
Otrzymane odsetki	11	530
Otrzymane dywidendy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-57 022	11 279
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	51 869	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-67 451	-6 883



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	6 456	61 450
Spłaty kredytów i pożyczek	-24 801	-86 471
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 034	-4 401
Odsetki zapłacone	-4 847	-9 057
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-39 808	-45 362
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-95 513	-7 739
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	108 828	76 454
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	13 315	68 714
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0



Raport kwartalny za III kwartał 2020 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01 – 30.09.2021 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	0	26 309	203 898	-3 618	22 672	0	0	257 624
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	22 672	0	-22 672	0	0	0
Zwrot wkładów pieniężnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Korekta kapitału związana z wydzieleniem ZCP z tyt. zabezpieczenia przepływów pieniężnych	0	0	0	0	3 618	0	0	0	3 618
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	22 672	0	-22 672	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	28 131	0	0	28 131
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	28 131	0	0	28 131
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	226 570	0	28 131	0	0	289 372



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01 – 31.12.2020 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców w niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	0	26 309	180 793	0	23 105	0	0	238 570
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	23 105	0	-23 105	0	0	0
Zwrot wkładów pieniężnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	23 105	0	-23 105	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	22 672	0	0	22 672
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	-3 618	0	0	0	-3 618
Całkowite dochody	0	0	0	0	-3 618	22 672	0	0	19 054
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	203 898	-3 618	22 672	0	0	257 624



Raport kwartalny za III kwartał 2020 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 września 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 roku i 30 września 2020 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku. W III kwartale 2021 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.



3. POZOSTAŁE INFORMACJE DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2021 R. GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.1 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

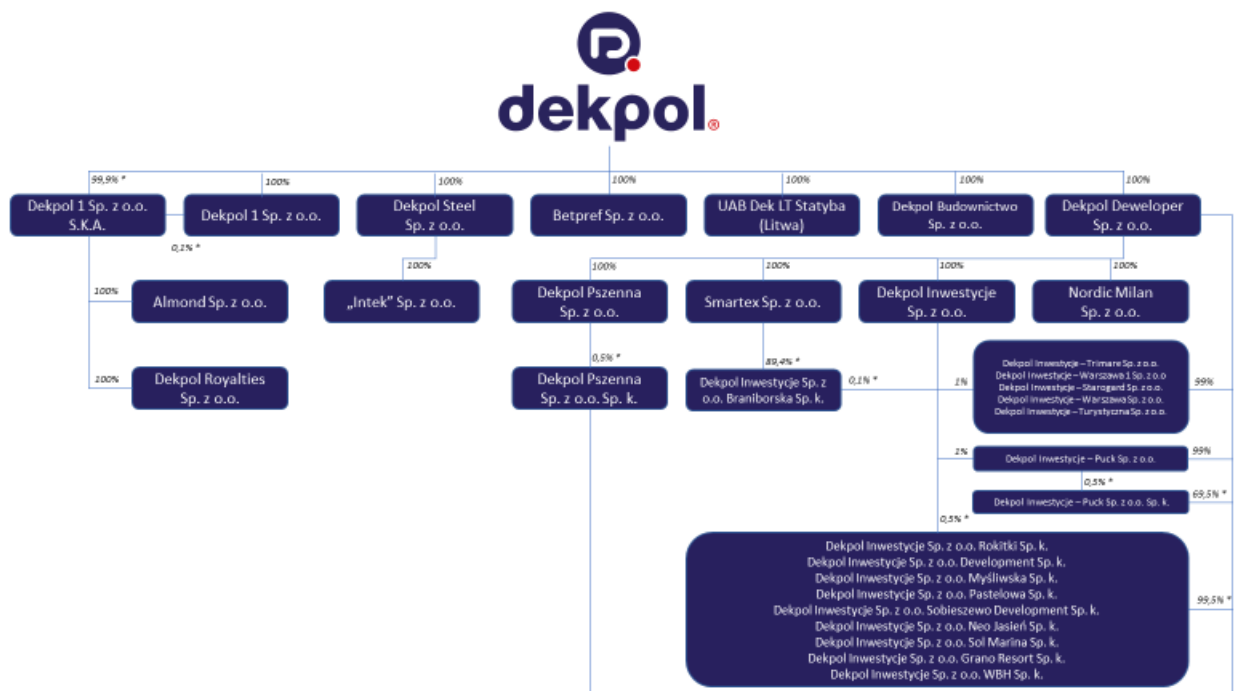
- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych, obiektów ochrony środowiska, a także roboty sanitarne, drogowe i hydrotechniczne;
- działalność deweloperska - budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych,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



3.1.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Według stanu na dzień 30 września 2021 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. (Emitent) jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawiono na poniższym schemacie:



* udział w zyskach i stratach

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.

Działalność Dekpol S.A.

Dekpol S.A. pełni co do zasady rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol. Z uwagi na okoliczność prowadzenia działalności operacyjnej w zakresie generalnego wykonawstwa do dnia 31 grudnia 2020 roku, Dekpol S.A. pozostaje odpowiedzialny za zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji jak i części zawartych umów, w zakresie w jakim nie uzyskano zgody kontrahentów na przejęcie tychże zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa mającego miejsce 31.12.2020 roku. Dodatkowo wg stanu na 30.09.2021r. Dekpol SA jest stroną dwóch umów z zakresu segmentu generalnego wykonawstwa zawartych w trakcie 2021r. Generalnie podstawowym zobowiązaniem



z tytułu działalności generalnego wykonawstwa, również w stosunku do umów zawartych do dnia 31 grudnia 2020 roku, pozostaje Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa począwszy od dnia 1 stycznia 2021 roku prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Emitent posiada 100% udziałów spółki zależnej.

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

Działalność deweloperska

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol wykonując 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. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i jej okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i jej okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Starogardzie Gdańskim (w dniu bilansowym spółka funkcjonowała pod nazwą Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o.);
- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym współnikiem spółki wskazanej w pkt 12). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13) – 17), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1%),



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

Wspólnikami Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. sp. k. (pkt 18) powyżej) na dzień publikacji niniejszego raportu są:

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

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

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

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna jest realizowana przez Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Betpref Sp. z o.o., gdzie Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w obu wskazanych spółkach. Ponadto, po dniu bilansowym Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów spółki „Intek” Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie (szczegóły transakcji wskazano w pkt 3.2.4. niniejszego raportu).



Przedmiotem działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. (podmiot wydzielony w 2020 roku) jest produkcja i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. Betpref Sp. z o.o. począwszy od 2018 roku prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych w Toruniu. W 2020 Betpref Sp. z o.o. rozszerzyła działalność o produkcję konstrukcji stalowych w zakładzie zlokalizowanym w Pinczynie.

„Intek” Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych. Spółka będzie się koncentrowała na wykonawstwie produktów oferowanych przez Dekpol Steel Sp. z o.o.

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Dekpol S.A. jest ponadto współnikiem podmiotów z Grupy realizujących inne funkcje, aniżeli podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej:

- 1) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond),
- 2) Dekpol Royalties Sp. z o.o. – spółka została powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy; w dniu 31 marca 2021 roku władze spółki zaakceptowały plan połączenia spółki (jako spółki przejmowanej) z Dekpol Deweloper sp. z o.o. (spółka przejmująca) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą; do dnia publikacji niniejszego sprawozdania połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym,
- 3) Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. – podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek wskazanych w pkt 1) i 2) powyżej oraz innych praw majątkowych; w dniu 31 marca 2021 roku władze spółki zaakceptowały plan połączenia spółki (jako spółki przejmowanej) z Dekpol Deweloper sp. z o.o. (spółka przejmująca) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą; do dnia publikacji niniejszego sprawozdania połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym,
- 4) Dekpol 1 Sp. z o.o. – komplementariusz spółki wskazanej w pkt 3) powyżej (100% udziałów spółki posiada Dekpol S.A.); w dniu 31 marca 2021 roku władze spółki zaakceptowały plan połączenia spółki (jako spółki przejmowanej) z Dekpol Deweloper sp. z o.o. (spółka przejmująca) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą; do dnia publikacji niniejszego sprawozdania połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym,



- 5) UAB DEK LT Statyba – podmiot powołany w celu wsparcia działalności budowlanej Dekpol S.A. na Litwie oraz w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na terytorium tego kraju (100% udziałów spółki posiada Dekpol S.A.).

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol

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

- 1) Mineral Group Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).
- 2) Dekpol 1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o.. Dekpol S.A. posiada 49 spośród 100 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).

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

3.1.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W III KWARTALE 2021 R. ORAZ PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 16 lipca 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje - Trimare Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskiej w Sztutowie.

W dniu 11 sierpnia 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Warszawie i jej okolicach.

W dniu 16 sierpnia 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. Celem utworzenia jest uczestnictwo w inwestycji deweloperskiej w Pucku w charakterze komplementariusza spółki celowej – Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k.

W dniu 22 września 2021 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. Celem utworzenia była realizacja inwestycji deweloperskich w Katowicach. Następnie w dniu 17 listopada 2021 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego zmianę nazwy spółki na Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Zmiana firmy spółki związana jest z nabyciem przez Grupę Dekpol w październiku 2021 roku nieruchomości



gruntowej w Starogardzie Gdańskim, na której planowana jest w najbliższych latach realizacja przez spółkę celową inwestycji deweloperskiej. Pierwotnym przeznaczeniem spółki była realizacja inwestycji w Katowicach, z której to inwestycji zrezygnowano i w konsekwencji, zmieniono nazwę na korespondującą z lokalizacją nabytego w październiku gruntu.

W dniu 6 października 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Warszawie i jej okolicach.

W dniu 11 października 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Puck spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku z udziałem podmiotu trzeciego. W dniu 12 października 2021 r. do wskazanej spółki przystąpił w charakterze komandytariusza podmiot spoza Grupy.

W dniu 14 października 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskich w Gdańsku.

W dniu 10 listopada 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka zależna Emitenta – Dekpol Steel sp. z o.o. - zawarła z osobami fizycznymi umowę zakupu 100% udziałów w spółce "INTEK" Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie. Szczegóły transakcji wskazano w pkt 3.2.4 niniejszego raportu.

3.1.4 WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd

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



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Na dzień 30 września 2021 r. i na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

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

Kadencja Prezesa Zarządu Pana Mariusza Tuchlina upłynie z dniem 4 czerwca 2024 r., natomiast kadencja Wiceprezesa Zarządu Pani Katarzyny Szymczak-Dampc upłynie z dniem 1 stycznia 2025 r.

W III kwartale 2021 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

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

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

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

Kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 7 marca 2022 roku. Kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 28 maja 2023 roku. Kadencja Romana Suszka i Jacka Grzywacza upłynie z dniem 2 kwietnia 2024 roku. Kadencja Jacka Kędzierskiego upłynie z dniem 1 lipca 2024 roku.

W III kwartale 2021 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.



3.1.5 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy DEKPOL S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

a) 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,

b) 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

3.1.6 STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu tj. na dzień 24 listopada 2021 roku według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji/Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6 466 845	77,33%
Familiar S.A. SICAV-SIF*	679 583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1 216 121	14,54%
Razem:	8 362 549	100%

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I półrocze 2021 roku opublikowanego w dniu 24 września 2021 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.



3.1.7 STAN POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu tj. dzień 24 listopada 2021 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego tj. raportu za I półrocze 2021 roku opublikowanego w dniu 24 września 2021 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2021 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za III kwartał 2021 r.
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6.466.845	-	6.466.845

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają akcji Spółki.

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta i nie posiadali takich uprawnień w okresie od dnia przekazania raportu za I półrocze 2021 roku do dnia przekazania niniejszego raportu kwartalnego.

3.2 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.2.1 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W III KWARTALE 2021 ROKU

Przychody Grupy Kapitałowej Dekpol w okresie 3 kwartałów 2021r. wyniosły 729 mln zł, na co złożyły się wyższe niż przed rokiem przychody Segmentu Generalnego Wykonawstwa, satysfakcjonujące, choć niższe niż w rekordowym 2020 przychody z działalności deweloperskiej i najwyższe do tej pory przychody Dekpol Steel. W rezultacie Grupa wypracowała 62 mln zł zysku operacyjnego, co przelożyło się na 36 mln zł zysku netto. Poszczególne segmenty działalności, realizowały założoną strategię rozwojową pomimo trudnego otoczenia rynkowego.

Rok 2021 przyniósł istotne zmiany koniunktury na rynku, która w konsekwencji wywołała gwałtowny wzrost cen surowców i materiałów budowlanych dochodzący nawet do trzykrotności wartości cen w stosunku do roku 2020. Niezależnie od ożywienia gospodarki po okresie obostrzeń „covidowych” pojawiły się inne czynniki wpływające na rzeczony wzrost cen tj.: wzrosty cen surowców, wzrosty cen paliw, energii, wynagrodzeń oraz wzrost cen transportu morskiego. Na wynik netto w trzecim kwartale 2021r. zauważalnie negatywny wpływ miała też wycena transakcji walutowych (7 mln zł). Podkreślić należy, że Grupa zawiera transakcje walutowe w celu zabezpieczenia



kursów budżetowych, co ma na celu ochronę marży operacyjnej przed skutkami wahań kursowych, zaś negatywna wycena tych transakcji wynika z fluktuacji poziomu kursów rynkowych na dzień bilansowy i jest odzwierciedleniem wymogów księgowych.

Działalność generalnego wykonawstwa

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec trzeciego kwartału 2021 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości około 1,25 mld zł netto. Do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości około 800 mln zł netto. Niniejsze kwoty uwzględniają także wartość projektów w zakresie których nastąpiło uzgodnienie kluczowych warunków już w trakcie 3Q2021r., o czym Grupa informowała w odpowiednich raportach bieżących.

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego Grupa posiadała kontrakty o wartości ponad 214 mln zł netto, z czego do realizacji pozostawało blisko 133 mln zł netto.

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

Zestawienie wybranych kontraktów zewnętrznych realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 30.09.2021 r. w zakresie generalnego wykonawstwa zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
KARUZELA KOŁOBRZEG	Centrum handlowe w Kołobrzegu
RTE POLAND	Budowa fabryki rowerów w Machnacu
GRUPA PANATTONI	Budowa budynku magazynowo- produkcyjnego z pomieszczeniami biurowo- socjalnymi i infrastrukturą towarzyszącą w Grodzisku Mazowieckim
GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej z budynkiem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą drogową, siecią oraz obiektami pomocniczymi w Gdańsku
GRUPA 7R	Wykonanie dwóch obiektów produkcyjno-magazynowych z zapleczem biurowo- socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (hala A i hala B) w Szczecinie
GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (drogi wewnętrzne, parkingi, powierzchnie ładunkowe) wraz z częścią biurową w miejscowości Skawina.
GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Ujrzanów k.Siedlec.



GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą zewnętrzną w miejscowości Będzieszyn
GRUPA PANATTONI	Wykonanie budynku magazynowego oraz wszelkich robót towarzyszących i prac projektowych w miejscowości Błonie Wieś
Press Glass UAB	Budowa zakładu produkcyjnego wraz z zagospodarowaniem, infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi oraz innymi elementami wskazanymi w projekcie, zlokalizowanego w Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Kownie na Litwie.

Większość realizowanych przez Spółkę kontraktów ma wartość do 50 mln zł. Spółka realizuje także pojedyncze większe kontrakty, na 30.09.2021 Grupa posiadała w swoim portfolio 7 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.

Znaczący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach stanowiły one ok. 70%-85% portfela. Wg stanu na dzień 30.09.2021 r. udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ok. 85%.

Działalność segmentu w opisywanym okresie ciągle pozostawała pod wpływem znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych. Przy wysokim popycie na usługi, problemem jest dynamika inflacji, która utrudniała prawidłową projekcję kosztów realizacji projektów budowlanych i efektywne konstruowanie ofert handlowych. Gwałtowny wzrost cen i niedostępność materiałów budowlanych występujące w czasie pomiędzy wyborem oferty, a podjęciem kontraktacji przyczyniały się do niższej rentowności projektów. Na ograniczenie negatywnego wpływu inflacji na koszty, a w efekcie na wynik finansowy, miała wpływ decyzja o niższej aktywności w zakresie akwizycji nowych projektów podjęta w pierwszym kwartale 2021 oraz utrzymywana strategia krótkoterminowego charakteru realizowanych projektów. Dodatkowo Spółka przez ostatnie lata działalności wypracowała procedury i procesy wewnątrzorganizacyjne obliczone na sprawność, szybkość działania i obniżenie ryzyka realizacyjnego (m.in. skuteczny dział zakupów współpracujący z obszarem wycen nowych projektów jak i z działem realizacyjnym). Narzędziem przeciwdziałania podwyżkom okazały się być również rokowania z dostawcami w odniesieniu do większych pakietów dostaw, jak również import wybranych materiałów z zagranicy.

Największą dynamiką wzrostu cen materiałów budowlanych charakteryzował się okres od lutego do czerwca 2021. W trzecim kwartale 2021 sytuacja stabilizowała się, jednakże ceny materiałów budowlanych pozostały w dalszym ciągu na wysokim poziomie. Spółka spodziewa się wpływu podwyżki cen materiałów budowlanych na wynik finansowy za cały rok 2021, jednakże podjęte działania zaradcze pozwalają w znaczącym zakresie ten efekt ograniczać i kontrolować. W trzecim kwartale 2021 Spółka odnotowała dalsze zagrożenia dla branży budowlanej wynikające ze zmian makroekonomicznych. Rosnący poziom inflacji, osiąga poziomy nie istniejące od wielu



lat. Podobnie szybko rosną ceny energii i paliw. Trudności w pozyskaniu przygotowanych gruntów inwestycyjnych oraz ich rosnące ceny dotyczą wielu inwestorów. Jednocześnie procedury dotyczące pozyskiwania finansowania i zabezpieczenia projektów przedłużają się odkładając w czasie rozliczenia projektów.

Przychody segmentu Generalnego wykonawstwa w okresie trzech kwartałów 2021r. wyniosły 499 mln zł, co przełożyło się na 32 mln zł zysku operacyjnego, wobec 405 mln zł przychodów wypracowanych w okresie trzech kwartałów 2020r. w I półroczu 2020r. i 28 mln zł zysku operacyjnego.

Działalność deweloperska

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W trzecim kwartale br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 144 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 22 lokali. Znaczący przyrost liczby sprzedawanych mieszkań jest między innymi efektem odbudowania oferty sprzedażowej Grupy po okresie w którym z racji wysokiego tempa sprzedaży oraz w wyniku pandemii COVID-19, oferta była istotnie uszczuplona. Według stanu na dzień 30 września 2021 r. w ofercie sprzedażowej pozostawało 738 lokali.

W III kwartale 2021 roku Grupa prowadziła sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji "Sol Marina etap I",
- Sol Marina etap II – zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Lazurowy Park – budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 36, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Villa Neptun – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 40, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,



- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap I – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 121, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa.

W okresie trzech kwartałów 2021 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- zespołu 13 budynków apartamentowych składających się z 92 lokali, które wchodziły w skład inwestycji "Sol Marina etap I" w ramach której wybudowane zostaną łącznie 222 lokale. Inwestycja zlokalizowana jest w Wiślince, tuż nad brzegiem ujścia Martwej Wisły do Bałtyku. Sprzedaż lokali, w części oddanej już do użytkowania, na dzień 30 września 2021 r. wynosiła 87%, a całość inwestycji osiągnęła 50% sprzedaży,
- 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się ze 180 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Pastelowe etap I" w Gdańsku, na dzień 30 września 2021 r. wszystkie lokale zostały sprzedane.

W rezultacie w przychodach segmentu deweloperskiego w trzecim kwartale br. rozpoznana została sprzedaż 43 lokali. Dla porównania w trzecim kwartale 2020 było to 134 lokale. Mniejsza liczba rozpoznanych lokali w trzecim kwartale 2021 roku w stosunku do analogicznego okresu z roku ubiegłego wynika wprost z harmonogramów prac budowlanych realizowanych projektów deweloperskich. Jednocześnie należy podkreślić, że poprzedni rok był rekordowym, w którym rozpoznano flagową inwestycję Grano Residence, a nie bez znaczenia pozostaje kwestia uzyskiwanych pozwoleń administracyjnych w okresie nasilenia pandemii. Obecnie sukcesywnie wydawane są nowe pozwolenia, ponadto rozpoznanie nowych inwestycji zaplanowane jest na czwarty kwartał br.

Przychody segmentu w okresie trzech kwartałów br. wyniosły 120 mln zł, co dzięki wysokiej 26% marży operacyjnej, przełożyło się na 31 mln zł zysku operacyjnego.

W okresie trzech kwartałów 2021 roku Grupa zrealizowała sprzedaż na poziomie 408 lokali mieszkalnych i usługowych wobec 75 lokali sprzedanych w analogicznym okresie roku poprzedniego oraz rozpoznała w wyniku finansowym 258 lokali wobec 571 lokali w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Zgodnie z przyjętymi w styczniu 2021 roku celami sprzedażowymi na rok 2021, 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 z podmiotem instytucjonalnym zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Natomiast cel na rok 2021 zgodnie z aktualizacją zaprezentowaną w



raporcie bieżącym nr 51/2021 z dnia 23 listopada 2021r. w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to obecnie 480 lokali, w porównaniu z celem wyznaczonym na początku roku na poziomie 350 lokali (z zastrzeżeniem, iż żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte).

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W trzecim kwartale 2021r. na rynku maszyn budowlanych utrzymała się dobra koniunktura, dzięki czemu spółka Dekpol Steel pozyskała dużą ilość zamówień od Klientów. Był to jednocześnie okres, w którym spółka najmocniej odczuła znaczące i szybkie wzrosty kosztów wszystkich materiałów niezbędnych do produkcji osprzętów. Pomimo tego, w efekcie podjęcia szybkich działań oraz negocjacji z dostawcami, jak również samymi Klientami, Dekpol Steel utrzymała dobre wyniki finansowe.

W omawianym okresie Dekpol Steel zakończyła produkcję pierwszych partii próbnych zamówień dla nowo pozyskanych producentów maszyn budowlanych. W przyszłości zaowocuje to rozwinięciem projektów, w ramach których Dekpol Steel będzie produkowała osprzęt do koparek i ładowarek kołowych znaczącego amerykańskiego producenta. Firma CASE planuje również przenieść pod dach zakładu produkcyjnego w Pinczynie znaczącą część swojej produkcji, która będzie przeznaczona pod maszyny na rynek europejski.

Długoletnia współpraca z Klientami OEM oraz mocna pozycja na rynku zaowocowała pozyskaniem zwiększonej ilości zamówień. W związku z tym, jak również biorąc pod uwagę przyjętą strategię dynamicznego rozwoju, Dekpol Steel podjęła decyzję o przejęciu zakładu produkcyjnego mieszczącego się w Lubawie. Decyzja ta podyktowana była przede wszystkim możliwością pozyskania około 200 osób wykwalifikowanej i doświadczonej kadry pracowników, o zbliżonych kwalifikacjach zawodowych, co obecnie stanowi niezbędny obszar dla dalszego rozwoju Dekpol Steel. Dodatkowo, zakupione przedsiębiorstwo, oprócz dwa razy większej powierzchni produkcyjnej w porównaniu do tej, która mieści się w Pinczynie, posiada bogate doświadczenie między innymi w branży offshore. Finalizacja tej transakcji miała miejsce w czwartym kwartale 2021r. Biznesowo przejęcie to ma na celu również umocnienie pozycji Dekpol Steel na rynku producentów osprzętów do maszyn budowlanych, a także - w perspektywie trzech lat - powinno przelożyć się na wzrost rocznych przychodów Grupy Dekpol Steel do poziomu nawet ok. 300 mln złotych. Jednocześnie Emitent zastrzega, że powyższe jest celem długoterminowym



uwarunkowanym wieloma czynnikami o charakterze wewnętrznym oraz zewnętrznym - rynkowym.

W trzecim kwartale br. spółka ponadto wprowadziła na rynek pierwsze sztuki osprzętu Dekpol Steel opartego na silniku hydraulicznym. W tym okresie zapadła także decyzja o rozwinięciu tego projektu o kolejne siniki, co w przyszłym roku zaowocuje pełną gamą osprzętu pokrywającą możliwości dostawy do maszyn od 1 tony do 10 ton. W kolejnym kwartale planowana jest produkcja znaczącej ilości produktów POWERDEK, tak aby w 2022r. przychody z tego projektu osiągnęły poziom 4 mln zł. Docelowo projekt ten ma generować obrót na poziomie 15 mln zł rocznie.

Spółka Dekpol Steel nie przestaje udoskonalać i rozwijać zakładu mieszącego się w Pinczynie. Planowane jest doposażenie zakładu o nowe maszyny produkcyjne, które mają przyspieszyć i poprawić proces produkcyjny.

Mimo wielu nieprzewidywalnych sytuacji, związanych w szczególności z dostępnością materiału do produkcji, znaczącymi wzrostami cen stali oraz problemami z pozyskaniem nowych pracowników, spółka planuje realizację wcześniej założonych celów. Potwierdzają to wyniki finansowe jakie Dekpol Steel osiągnęła dotychczas. Kolejne lata zapowiadają intensywny rozwój dwóch zakładów produkcyjnych i osiągnięcie statusu lidera produkcji osprzętów do maszyn budowlanych na rynku europejskim. Prowadzone są rozmowy z nowymi Klientami z rynku europejskiego oraz USA, rozwijane są również nowe projekty z obecnymi odbiorcami. W okresie trzech kwartałów spółka Dekpol Steel wypracowała większe obroty niż w całym 2020r. (84 mln zł wobec 80 mln zł w całym ub. roku), co świadczy o potencjale jej rozwoju.



3.2.2 ISTOTNE DOKONANIA I NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W III KWARTALE 2021 ROKU

Decyzja o realizacji drugiego etapu prac w ramach umowy o generalne wykonawstwo inwestycji w Szczecinie

W dniu 8 lipca 2021 r. Dekpol S.A. powziął informację, że spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. ("Wykonawca") otrzymała od 7R S.A. („Zamawiający”) potwierdzenie wywołania do realizacji drugiego etapu inwestycji realizowanej na podstawie zawartej w lutym 2021 roku umowy o generalne wykonawstwo dwóch obiektów produkcyjno-magazynowych z zapleczem biurowo-socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Szczecinie ("Inwestycja"). Za realizację drugiego etapu Inwestycji przysługuje Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości ok. 3% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za rok 2020, natomiast łączne wynagrodzenie netto za realizację obu etapów Inwestycji wynosi ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2020. Termin wykonania prac w ramach II etapu został ustalony na 6 miesięcy od dnia wywołania oraz udostępnienia terenu budowy przez Zamawiającego.

O decyzji w sprawie realizacji drugiego etapu Inwestycji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 28/2021 z dnia 8 lipca 2021 roku. O zawarciu umowy o generalne wykonawstwo i warunkach realizacji Inwestycji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2021 z dnia 16 lutego 2021 roku oraz Sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2021 roku.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo zakładu produkcyjnego na Litwie

W dniu 21 lipca 2021 r. Spółka powzięła informację o podpisaniu przez Press Glass UAB z siedzibą na Litwie (Zamawiający) umowy na wykonanie przez Spółkę jako generalnego wykonawcę robót budowlanych polegających na wybudowaniu zakładu produkcyjnego wraz z zagospodarowaniem, infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi oraz innymi elementami wskazanymi w projekcie, zlokalizowanego w Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Kownie na Litwie (Umowa). W ramach Umowy Spółka wykona również inne ustalone czynności, w tym przygotuje dokumentację wykonawczą i powykonawczą.

Termin realizacji przedmiotu Umowy został ustalony na czerwiec 2022 roku. Całkowite wynagrodzenie netto Spółki za wykonanie inwestycji wynosi ok. 8% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za rok 2020 (przeliczone według kursu euro z dnia 21 lipca 2021r.).

Umowa przewiduje kary umowne m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Umowy oraz zwłoki w usunięciu wad i usterek. Ponadto strony Umowy mają prawo żądać zapłaty



kary umownej w wysokości 10% ceny kontraktu za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po drugiej stronie Umowy. Maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Strony uprawnione są do dochodzenia naprawienia szkody w całości, na zasadach ogólnych. Każda ze stron ma prawo do odstąpienia od Umowy w przypadkach określonych w Umowie. Wykonawca jest uprawniony do powierzenia realizacji części robót podwykonawcom.

Zgodnie z Umową, strony postanowiły, że docelowym wykonawcą przedmiotu Umowy będzie Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (spółka wybrana przez Zamawiającego w dniu 9 lipca 2021 r. na generalnego wykonawcę projektu "Budowa zakładu produkcji i przetwórstwa szkła zespolonego na Litwie w Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Kownie"), po uzyskaniu stosownych uprawnień do prowadzenia działalności w zakresie wykonawstwa robót budowlanych na terenie Litwy.

O zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 29/2021 z dnia 9 lipca 2021 roku oraz nr 31/2021 z dnia 21 lipca 2021 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę II i III etapu inwestycji Sol Marina w miejscowości Wiślinka

W dniu 23 lipca 2021 r. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała, wydaną przez Starostę Gdańskiego, ostateczną decyzję pozwolenia na budowę zespołu zabudowy apartamentowej w ramach II i III etapu projektu Sol Marina wraz z niezbędną infrastrukturą oraz układem drogowym z parkingami w miejscowości Wiślinka.

W ramach ww. etapów inwestycji Sol Marina planowana jest budowa 31 budynków apartamentowych, w których znajdować się będzie 267 apartamentów o łącznej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. mkw. oraz 293 miejsc parkingowych i 129 miejsc cumowniczych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapów inwestycji wynosić będzie ok. 26% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2020. Realizacja II etapu oraz III etapu inwestycji zostanie zakończona odpowiednio w II kwartale 2023 roku oraz II kwartale 2024 roku, a pierwsze lokale zostaną oddane do użytku odpowiednio w II kwartale 2023 roku oraz w II kwartale 2024 roku.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 32/2021 z dnia 23 lipca 2021 roku.

Emisja obligacji serii P2021 A w ramach programu emisji obligacji

W dniu 10 sierpnia 2021 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 25 000 obligacji na okaziciela serii P2021A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 25 mln zł, wyemitowanych na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 21 kwietnia 2021 r., w



ramach programu emisji obligacji, w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o ofercie publicznej ("Obligacje"). Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach.

Obligacje serii P2021A zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Warunek zawieszający, o którym mowa powyżej został spełniony w dniu 13 sierpnia 2021 roku. Tym samym nastąpił ostateczny przydział Obligacji, a emisja Obligacji doszła do skutku.

Obligacje serii P2021A zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte na stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 13 lutego 2025 r. Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1,25% wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania.

Środki z emisji Obligacji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.

W dniu 11 sierpnia 2021 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) wydał oświadczenie w przedmiocie rejestracji w depozycie papierów wartościowych pod kodem ISIN PLDEKPL00123, do 25.000 obligacji serii P2021A Spółki. Rejestracja Obligacji miała nastąpić na podstawie zleceń rozrachunku, o których mowa w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, składanych po podjęciu uchwały o dopuszczeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym. Warunkiem rejestracji Obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 11 sierpnia 2021 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął uchwałę nr 795/2021 w sprawie dopuszczenia Obligacji do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW.

W dniu 13 sierpnia 2021 r. Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku Obligacji i tym samym o dojściu emisji obligacji serii P2021A do skutku.

W dniu 17 sierpnia 2021r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S. A. podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić z dniem 19 sierpnia 2021r. do obrotu giełdowego na rynku podstawowym. Obligacje , oznaczone przez KDPW kodem



„PLDEKPL00123” oraz Obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DKP0225”.

Ponadto Zarząd GPW podjął decyzję w sprawie wyznaczenia ostatniego dnia notowania Obligacji na dzień 4 lutego 2025 roku.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 33/2021 z dnia 10 sierpnia 2021 roku, nr 34/2021 z dnia 12 sierpnia 2021 roku, nr 35/2021 z dnia 13 sierpnia 2021 roku, nr 36/2021 z dnia 18 sierpnia 2021 roku oraz nr 37/2021 z dnia 19 sierpnia 2021r. O ustanowieniu programu emisji obligacji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 24/2020 z dnia 29 września 2020 roku.

Zawarcie kolejnego aneksu do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji - centrum handlowego Karuzela Kołobrzeg

W dniu 25 sierpnia 2021 Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. („Wykonawca”) podpisała z Karuzela Kołobrzeg Sp. z o.o. („Zamawiający”) kolejny aneks do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji - centrum handlowego Karuzela Kołobrzeg, dotyczącej realizacji budowy galerii handlowej wraz z innymi obiektami jak rondo, miejsca parkingowe dla samochodów itp. zawartej w styczniu 2020 roku („Aneks nr 4”).

Na mocy Aneksu nr 4 strony uzgodniły zmiany w dotychczasowych pracach w taki sposób, że Wykonawcy zostaje zlecona, poza toczącymi się Pracami 1 określonymi w raporcie bieżącym nr 23/2020 z dnia 25 września 2020 roku oraz w raporcie rocznym za 2020 rok, realizacja prac niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektu Leroy Merlin Inwestycje Sp. z o.o., jako samodzielnego budynku („Prace 2”), a także prace dotyczące budowy centrum handlowego („Prace 3”). Termin zakończenia Prac 1 i Prac 2 przypadają odpowiednio na sierpień i listopad 2021 r. (prace zrealizowano, trwa odbiór prac), natomiast termin zakończenia Prac 3 przypada na sierpień 2022 r.. W związku z tym całkowite wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie Umowy zostało ustalone na poziomie ponad 10% przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta za rok 2020, w tym za Prace 3 ok. 7%

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 38/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 roku. O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 3/2020 z dnia 21 stycznia 2021 roku, a następnie kolejnymi raportami bieżącymi Spółka informowała o zawieranych aneksach do umowy.

Realizacja inwestycji deweloperskiej TRIMARE w Sztutowie

W dniu 30 sierpnia 2021r. została zawarta pomiędzy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. a Dekpol Inwestycje - TRIMARE Sp. z o.o. umowa generalnego wykonawstwa, której przedmiotem jest realizacja przez spółkę pośrednio zależną Emitenta - Dekpol



Inwestycje - TRIMARE Sp. z o.o. nowej inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miejscowości Sztutowo.

Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach, w ramach których powstanie odpowiednio 9 i 8 budynków mieszkalnych, gdzie znajdować się będzie odpowiednio 189 i 128 lokali o łącznej powierzchni użytkowej odpowiednio ok. 6,2 tys. mkw. oraz 5,7 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji Inwestycji wynosić będzie łącznie ponad 10% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2020. Realizacja poszczególnych etapów inwestycji zostanie zakończona odpowiednio w IV kwartale 2022 roku oraz II kwartale 2023 roku.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 39/2021 z dnia 30 sierpnia 2021 roku.

Zawarcie listu intencyjnego i umowy o generalne wykonawstwo z Panattoni Development Europe Sp. z o. o.

W dniu 31 sierpnia 2021 r. Zarząd Dekpol S.A. powziął informację o podpisaniu przez Panattoni Development Europe Sp. z o.o. listu intencyjnego z Dekpol Budownictwo Sp. z o. o. potwierdzającego wybór Dekpol Budownictwo na generalnego wykonawcę inwestycji obejmującej budowę budynku magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Błonie Wieś („Inwestycja”).

W dniu 2 listopada 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o. o. („Wykonawca”) zawarła umowę ze spółką z grupy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. („Zamawiający”) o wykonanie ww. robót budowlanych oraz wszelkich robót towarzyszących i prac projektowych.

Zakończenie realizacji Inwestycji oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić w lutym 2022 r. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie Inwestycji została ustalona na poziomie ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2020 r. (przeliczone wg kursu euro z dnia 2 listopada 2021r.). Umowa zawiera również zapisy dotyczące realizacji dwóch kolejnych budynków magazynowych za dodatkowym wynagrodzeniem na poziomie odpowiednio 3% i 6% ww. przychodów, przy czym ich realizacja jest opcjonalna i musi zostać uprzednio potwierdzona przez Zamawiającego. Umowa przewiduje kary umowne, przy czym limit wymienionych kar wynosi 10% ceny kontraktu. Ponadto, strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od Umowy z winy drugiej strony.

O zdarzeniu Spółka informowała w raportach bieżących nr 40/2021 z dnia 31 sierpnia 2021 roku oraz nr 48/2021 z dnia 2 listopada 2021 roku.



Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na wykonanie robót budowlanych hali magazynowej

W dniu 2 września 2021 r. Dekpol Budownictwo Sp. z o. o. uzgodniła z Pruszcz Logistics Sp. z o. o. kluczowe warunki kontraktu na wykonanie robót budowlanych hali magazynowej o powierzchni ok. 50 tys. m² z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą zewnętrzną w miejscowości Będzieszyn.

Termin realizacji ww. inwestycji został uzgodniony na kwiecień 2022 r., a wynagrodzenie za wykonanie prac ustalono na poziomie około 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2020.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 41/2021 z dnia 3 września 2021 roku

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

W dniu 17 września 2021 r. Zarząd Emitenta powziął informację, że Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. K. („Spółka Zależna”) uzyskała, wydane przez Starostwo Powiatowe w Tczewie, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych „Osiedle Kociewskie” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki.

W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 3 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 129 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5 270 metrów kwadratowych.

Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 3% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2020 rok. Planowane zakończenie realizacji II etapu inwestycji ma nastąpić w listopadzie 2022. Projekt będzie realizowany przez Spółkę Zależną, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych oraz zewnętrznych.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 43/2021 z dnia 17 września 2021 roku.

Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na wykonanie robót budowlanych hali produkcyjnej

W dniu 23 września 2021 r. Dekpol Budownictwo Sp. z o. o. uzgodniła ze spółką z Grupy Panattoni kluczowe warunki kontraktu na wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę hali produkcyjnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Radomsku („Inwestycja”). Zakończenie realizacji



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Inwestycji ma nastąpić w lipcu 2022 r. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie Inwestycji została ustalona na poziomie ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2020 r. (przeliczone wg kursu euro z dnia 23 września 2021r.)

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 44/2021 z dnia 23 września 2021 roku.

Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na wykonanie robót budowlanych dwóch hal magazynowych

W dniu 23 września 2021 r. Dekpol Budownictwo Sp. z o. o. uzgodniła ze spółką zależną z Grupy Panattoni kluczowe warunki kontraktu na wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę dwóch hal magazynowych centrum logistyczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Kolbudach („Inwestycja”). Zakończenie realizacji I fazy Inwestycji ma nastąpić w marcu 2022 r., natomiast zakończenie realizacji całego zakresu zostanie określone przez Strony w trakcie realizacji Inwestycji. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie całej Inwestycji została ustalona na poziomie ok. 14% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2020r. (przeliczone wg kursu euro z dnia 23 września 2021r.)

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 45/2021 z dnia 23 września 2021 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksów do umów kredytowych z Alior Bank S.A.

W dniu 24 września 2021 r. został podpisany komplet dokumentacji związanej ze zmianą umów kredytowych zawartych przez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. z Alior Bank S.A., tj. umowy o kredyt nieodnawialny („Kredyt 1”) oraz umowy o kredyt odnawialny („Kredyt 2”), o których to umowach Emitent informował w raporcie bieżącym nr 9/2020 z dnia 19 marca 2020 roku. Zgodnie z aneksami do ww. umów termin ostatecznej spłaty Kredytu 1 i Kredytu 2 został przedłużony do końca grudnia 2023 r. (dotychczas 31 lipca 2022 r.). Jednocześnie limit Kredytu 1 został ustalony obecnie na 57,4 mln zł (dotychczas 59,2 mln zł).

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 46/2021 z dnia 24 września 2021 roku.



3.2.3 CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W III kwartale 2021 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.2.4 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na wykonanie robót budowlanych hal magazynowych

W dniu 4 listopada 2021 r. spółka zależna Emitenta - Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. („Dekpol Budownictwo”) uzgodniła ze spółką z Grupy Panattoni kluczowe warunki kontraktu na wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę hal magazynowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Zaczernie w województwie podkarpackim („Inwestycja”). Zakończenie realizacji Inwestycji ma nastąpić w czerwcu 2022 r. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie Inwestycji została ustalona na poziomie ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2020 r. (przeliczone wg kursu euro z dnia 4 listopada 2021 r.). O zawarciu umowy Emitent poinformuje stosownym raportem bieżącym

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 49/2021 z dnia 4 listopada 2021 roku.

Nabycie udziałów w spółce "INTEK" Sp. z o.o. z segmentu działalności produkcyjnej

W dniu 10 listopada 2021 r. Dekpol Steel sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi umowę zakupu 100% udziałów w spółce "INTEK" Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie ("INTEK"). Przedmiotem działalności INTEK jest projektowanie linii i urządzeń będących elementami systemów automatyki przemysłowej. Podmiot w swojej ofercie posiada szeroką gamę produktów obejmujących kompletną dostawę urządzeń transportu technologicznego wraz z systemami automatyki przemysłowej "pod klucz" dla różnych branż m.in. samochodowej, meblowej, maszynowej, oponiarskiej oraz offshore.

Cena nabycia udziałów w INTEK nie stanowiła kwoty znaczącej z perspektywy aktywów Grupy Kapitałowej Dekpol. Ostateczne rozliczenie transakcji nabycia udziałów zostanie dokonane zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami o rachunkowości.



Nabycie udziałów w INTEK zostało uznane za istotne z uwagi przede wszystkim na pozyskanie około 200 osób wykwalifikowanej i doświadczonej kadry pracowników, o zbliżonych kwalifikacjach zawodowych, co obecnie stanowi niezbędny obszar dla dalszego rozwoju Dekpol Steel. Ponadto INTEK posiada 25 tys. m² powierzchni hal produkcyjnych. Powyższe, pozwoli na podwojenie dotychczasowych mocy wytwórczych Grupy Dekpol w segmencie produkcji, a tym samym umożliwi sprawniejszą realizację zleceń posiadanych przez Grupę Dekpol, jak też pozyskiwanie nowych dodatkowych zleceń. Zarząd Emitenta oczekuje, iż w wyniku rozwoju Dekpol Steel oraz nabycia udziałów w INTEK możliwe będzie wygenerowanie rocznych przychodów ze sprzedaży, w segmencie produkcji, docelowo na poziomie nawet ok. 300 mln zł w perspektywie 3 lat, przy czym Emitent zastrzega, iż powyższe jest celem długoterminowym uwarunkowanym wieloma czynnikami o charakterze wewnętrznym oraz zewnętrznym rynkowym.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 50/2021 z dnia 10 listopada 2021 roku.

3.2.5 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W III kwartale 2021 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.

3.2.6 UDZIELONE ORAZ OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE

W III kwartale 2021 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń ani gwarancji dotyczących zobowiązań finansowych innych podmiotów niż wymienione w zaprezentowanych poniżej tabelach. Spółki z Grupy udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące m.in. wykonanych prac budowlanych.

Pomiędzy Emitentem a podmiotami powiązanyymi w III kwartale 2021 roku dochodziło do wzajemnego udzielania poręczeń i gwarancji wykazanych w poniższej tabeli (łącznie na 30.09.2021r.). W większości udzielone poręczenia wewnątrzgrupowe wynikają z wydzielania poszczególnych segmentów, z czego udzielane w trakcie 2021r. wynikały głównie z wydzielenia z dniem 1 stycznia 2021r. segmentu generalnego wykonawstwa.

Poręczenia wewnątrzgrupowe udzielane są za wynagrodzeniem adekwatnym do rodzaju, terminu obowiązywania oraz wysokości poręczenia.



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Poręczenia zobowiązań finansowych spółek z GK Dekpol na 30.09.2021r.

Beneficjent	Produkt	Kwota poręczanego produktu w tys.	Waluta	Zadłużenie / wykorzystanie limitu na dzień 30.09.2021 r. w tys. zł	Rodzaj zabezpieczenia	Umowny termin spłaty / obowiązywania limitu
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Kredyt w mBank S.A. umowa ramowa nr 10/031/19/Z/PX	35 000	PLN	11 228	poręczenie Dekpol S.A.	30.06.2022
Dekpol S.A.	Umowa kredytowa w Alior Bank SA nr U0003447412540 o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 17.07.2020	10 000	PLN	9 782	przystąpienie do długu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	12.08.2023
Dekpol S.A.	SGB - kredyt w REW nr REW/2200155/2020/2	30 000	PLN	19 123	przystąpienie do długu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	14.07.2022
Dekpol S.A.	SGB - kredyt w RB KRB/2200155/2020/1	15 000	PLN	11 394	przystąpienie do długu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	14.07.2022
Dekpol S.A.	Umowa LKW w PKO BP S.A. nr 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028 z dnia 17.07.2020	30 000	PLN	22 612	przystąpienie do długu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15.07.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	kredyt obrotowy w Alior Bank, umowa nr U0003400195815A	57 417	PLN	0	poręczenie Dekpol S.A.	31.12.2023
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	kredyt obrotowy w Alior Bank, umowa nr U0003400195815B	4 800	PLN	0	poręczenie Dekpol S.A.	31.12.2023
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o kredyt w Santander Bank Polska S.A. w rachunku bieżącym nr K01263/17	10 000	PLN	1 983	poręczenie Dekpol S.A.	22.12.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	ING umowa dyskontowa nr 891/2020/00001802/00	2 500	PLN	1 325	poręczenie Dekpol S.A.	31.12.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	kredyt w rachunku bieżącym w PKO BP S.A. umowa nr 73 1020 1462 0000 7602 0375 0023 ¹	3 000 ¹	PLN	2 630	poręczenie Dekpol S.A.	19.04.2022 ¹
Betpref Sp. z o.o.	kredyt w rachunku bieżącym w PKO BP S.A. umowa nr 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	3 000	PLN	2 874	poręczenie Dekpol S.A.	19.04.2022
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803/21/497/CB w BNP	30 000	PLN	0	poręczenie Dekpol S.A.	22.09.2031
Dekpol Steel Sp. z o.o.	faktoring Santander, umowa nr 3673/54472019	24 000	PLN	17 041	poręczenie Dekpol S.A.	31.10.2021 ²
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	faktoring BPS, umowa 377/377/2020	15 000	PLN	8 364	poręczenie Dekpol S.A.	29.06.2022



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	obligacje serii A	21 500	PLN	21 500	poręczenie Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o.	30.08.2023
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	obligacje serii B	10 000	PLN	10.000	poręczenie Dekpol S.A.	01.08.2024
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Obligacje serii C	15 650	PLN	15 650	poręczenie Dekpol S.A.	24.06.2025
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa Ramowa dla transakcji rynku finansowego nr N/0230/20 mBank	2 000	PLN	1 521	poręczenie Dekpol S.A.	30.06.2022
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa Ramowa dotycząca transakcji skarbowych Santander Bank S.A.	20 000 ³	PLN	22 119	poręczenie Dekpol S.A.	31.10.2021 ³
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa Ramowa dla transakcji na rynku finansowym PKO S.A.	20 180	PLN	19 376	poręczenie Dekpol S.A.	01.03.2022
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o limit gwarancyjny Generali S.A nr GNL-UF/2020/2959/UG	20 000	PLN	0	poręczenie Dekpol S.A.	01.12.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o limit gwarancyjny AXA S.A. (UNIQA) nr UL2017/57	40 000	PLN	18 727	poręczenie Dekpol S.A.	31.10.2021
Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o Multilinję z Santander Bank Polska S.A. nr K01037/18	17 500	PLN	15 056	Odpowiedzialność solidarna Dekpol SA i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	07.12.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Limit na gwarancje w Santander Bank Polska S. A. umowa nr K02160/20	10 000	PLN	0	Poręczenie Dekpol SA	30.11.2021
Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o limit na Gwarancje w Sopockim Towarzystwie Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. nr 7/2008/GD50	45 000	PLN	36 944	Odpowiedzialność solidarna Dekpol SA i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	nieokreślony
Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o.	BNP – linia na gwarancje	8 700	PLN	8 738	Współkredytobiorcy	11.12.2025
Dekpol S.A.	Umowa o udzielenie gwarancji ubezpieczeniowych w CREDENDO nr B/PL/00947	20 000	PLN	0	Przystąpienie do długu Dekpol Inwestycje sp. z o.o., Dekpol Deweloper sp. z o.o., Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Brainborska sp. k. ; Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	nieokreślony
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o limit na gwarancje w KUKI S.A. nr RW/GW/358/2016	50 000	PLN	15 318	poręczenie Dekpol S.A.	nieokreślony
Dekpol S.A.	Linia na gwarancje w ZK LEV INS AD nr 00000000/00000008	10 000	PLN	6 409	Odpowiedzialność solidarna Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	nieokreślony
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	faktoring Santander Bank S.A. umowa numer 408/6703/2021	18 000 ⁵	PLN	0	Poręczenie Dekpol S.A.	31.10.2021
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Umowy leasingowe w ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	766	PLN	179	Poręczenie Dekpol SA	2024.01.15



Raport kwartalny za III kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Dekpol Steel Sp. z o.o.	Umowy leasingowe w Millennium Leasing Sp. z o.o.	219	PLN	11	Poręczenie Dekpol SA	2022.01.31
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Umowy leasingowe w Santander Leasing Sp. z o.o.	1 001	PLN	423	Poręczenie Dekpol SA	2022.07.02
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowy leasingowe w ING Lease (Polska) Sp. z o.o.	903	PLN	445	Poręczenie Dekpol SA	2025.01.25
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowy leasingowe w Santander Leasing Sp. z o.o.	1 814	PLN	319	Poręczenie Dekpol SA	2023.02.20

¹ wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona na wielocelową linię kredytową, z jednoczesnym zwiększeniem do 18.000 tys. PLN oraz wydłużeniem okresu do 15.11.2023r.

² wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie terminu ważności oraz zabezpieczenia (przedłużenie ważności do 31.10.2022 oraz zwolnienie poręczenia Dekpol S.A.)

³ wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie terminu ważności oraz wysokości limitu (przedłużenie do 31.10.2022 oraz zwiększenie limitu do 35 000 tys. PLN)

⁴ wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu (zwiększenie limitu do 39 990 tys. PLN)

⁵ wg stanu na dzień publikacji raportu umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu (zmniejszenie do 7 000 tys. PLN)

Na dzień 30 września 2021 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.09.2021	31.12.2020
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	113 589	86 983
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	35 652	20 738
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	77 937	66 246
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe	113 589	86 983
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	8 523	7 362
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	4 375	3 280
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	4 147	4 083
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Aktywa warunkowe	8 523	7 362



3.3 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej Dekpol na 2021 rok.

3.4 CZYNNIKI, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- rozwijanie potencjału nowo nabytego zakładu produkcyjnego,
- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- sprawne pozyskiwanie pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi, projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń,
- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników które pojawiły się w trzecim kwartale 2021 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt 3.2 niniejszego raportu.

Wpływ na osiągnane 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 ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma i będzie miało wpływ na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

Ryzyka i czynniki związane z pandemią wirusa (COVID-19)

W dalszym ciągu czynnikiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest rozprzestrzeniający się wirus COVID-19, pomimo prowadzonych szczepień. 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 okoliczności o znamionach siły wyższej. Skutkiem ewentualnych opóźnień mogą być spory o zapłatę wynagrodzenia tytułem wykonanych prac przez podmioty z Grupy Emitenta, związane w szczególności z naliczaniem kar umownych lub odszkodowań przez kontrahentów tytułem niewykonania umów w terminie. Z drugiej strony 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 podmiotom z Grupy Emitenta, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów.

Część z powyższych kategorii ryzyka może również dotyczyć segmentu Generalnego Wykonawstwa, który na dzień publikacji raportu skutecznie opiera się zagrożeniom pandemii, utrzymując zgodność prac z planowanymi harmonogramami produkcji budowlanej na wszystkich projektach, pomimo wystąpienia przypadków zachorowania. Potencjalne ryzyko wstrzymania bądź spowolnienia prac budowlanych i wystąpienia trudności logistycznych może jednak w przyszłości 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. Pewnym utrudnieniem są ponadto również ograniczenia w pracy urzędów administracji publicznej bądź praca zdalna urzędników, w szczególności



prowadzących odbiory budowlane oraz biur obsługujących działalność gestorów sieci, co może powodować opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych, zarówno pozwoleń na budowę, jak i pozwoleń na użytkowanie. Ryzyka z tym związane są jednak kontrolowane przez Grupę poprzez wyprzedzające kontakty z wyżej wymienionymi podmiotami, a wdrażane procedury uproszczeń proceduralnych na szczeblu krajowym systematycznie prowadzą do poprawy sytuacji.

W branży deweloperskiej Grupa dostrzega także ryzyko związane z 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 Spółki nie powinno mieć wpływu na wyniki 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.

Spółka zauważa nadto, że kryzys gospodarczy wywołany pandemią może mieć wpływ na sytuację finansową kontrahentów Spółki, której skutkiem mogą być opóźnienia w płatności należności przysługujących Spółce, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów. W sytuacji istotnego nasilania tego zjawiska, może dojść do pogorszenia płynności finansowej Emitenta, pomimo istniejących na dzień sporządzenia niniejszego raportu rezerw finansowych przeznaczonych na pokrywanie strat z działalności operacyjnej.

Jednocześnie należy zauważyć, że sytuacja związana z wirusem ma również pozytywny wpływ na działalność Grupy. W ostatnim czasie obserwuje się znaczącą 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 lock-down'u. Grupa w dalszym ciągu upatruje szansy w tym zakresie, poprzez możliwą perspektywę



przeniesienia przez te podmioty, czy to produkcji, czy to nowych inwestycji do Polski. Wpływ COVID-19 również może mieć swoje odzwierciedlenie w podejściu do obszaru e-commerce, które obecnie jeszcze bardziej przybiera na znaczeniu.

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

3.5 WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W trzecim kwartale 2021 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Spółkę działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się także przypadki, kiedy Emitent występuje w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej lub działalności generalnego wykonawstwa. W działalności Spółki występują również postępowania wszczęte przez Emitenta jako powoda. Jednym z tego typu postępowań jest postępowanie przedstawione poniżej.

Postępowanie wobec Soletanche Polska Sp. z o.o.

Emitent wytoczył powództwo przeciwko Soletanche Polska Sp. z o.o. oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty 6,88 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składają się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Soletanche Polska Sp. z o.o. (pełniącego rolę podwykonawcy), tj. robót budowlanych na rzecz osoby trzeciej – inwestora. Postępowanie poprzedzone było wystąpieniem Emitenta (jako wzywającego) o



zawezwanie Soletanche Polska Sp. z o.o. (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. W związku z powyższym postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Gdańsku. Dotychczas strony zajęły stanowiska w ramach pism przygotowawczych. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego. W sprawie zaplanowano pierwszą rozprawę w dniu 26 listopada 2021 roku, na której mają zostać przesłuchani pierwsi świadkowie.

3.6 INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

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

Zakup nieruchomości gruntowej w Pucku

W dniu 20 sierpnia 2021 roku spółka Dekpol Inwestycje – PUCK Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 1,3614 ha w miejscowości Puck. W związku z przystąpieniem do realizacji projektu podmiotu trzeciego, została powołana spółka celowa Dekpol Inwestycje – Puck spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, do której został odsprzedany wyżej wymieniony grunt. Cena zakupu nieruchomości nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.

Asymilacja obligacji serii K z obligacjami serii L Dekpol S.A.

W dniu 23 sierpnia 2021r. Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję w sprawie asymilacji obligacji serii K Dekpol S.A. (wyemitowanych w lutym 2021r.) z obligacjami serii L Dekpol S.A. (wyemitowanymi w marcu 2021r.). Asymilacja nastąpiła na podstawie podjętej uchwały przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych z dnia 3 września 2021r., a dniem przeprowadzenia asymilacji w systemie depozytowym był 8 września 2021r. Obligacje objęte asymilacją są obecnie zarejestrowane pod jednym wspólnym kodem nadanym dla obligacji serii K tj. PLDEKPL00107. Łączna liczba obligacji po dokonaniu asymilacji pod jednym wspólnym kodem wynosi 39 150 sztuk.

Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji serii I Dekpol S.A.

W dniu 31 sierpnia 2021r, odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji serii I Dekpol S.A., które podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany Warunków Emisji Obligacji



serii I wyemitowanych przez Dekpol S.A. w ten sposób, że pkt 11.2.3. Warunków Emisji Obligacji, w brzmieniu:

„11.2.3. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem w terminie do dnia 31 sierpnia 2021 r.”

otrzymał nowe następujące brzmienie:

„11.2.3. Hipoteka na Nieruchomości zostanie wpisana do księgi wieczystej z najwyższym pierwszeństwem w terminie do dnia 31 sierpnia 2022 r.”

W dniu 31 sierpnia 2021r. Dekpol S.A. złożył Oświadczenie Emitenta w sprawie wyrażenia zgody za zmianę Warunków Emisji Obligacji serii I w sposób przewidziany w ww. uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy.

Na dzień zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Hipoteka na Nieruchomości wpisana była na drugim miejscu wraz z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wykreśleniu hipoteki mBank S.A. znajdującej się na pierwszym miejscu. W dniu 6 września 2021 r. Sąd dokonał wykreślenia hipoteki mBank S.A. , co oznacza, że Hipoteka na Nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie obligacji serii I wpisana jest już z najwyższym pierwszeństwem.

Zawarcie Umowy wielocelowej linii kredytowej z BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 22 września 2021r. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę wielocelowej linii kredytowej („Umowa”) w wysokości 30 mln zł, w tym kredyt w rachunku bieżącym do maksymalnej wysokości 3 mln zł (Kredyt 1) oraz kredyt odnawialny do maksymalnej wysokości 30 mln zł (Kredyt 2), linia gwarancji do maksymalnej wysokości 30 mln zł (Linia gwarancji) oraz linia akredytyw w maksymalnej wysokości 5 mln zł (Linia akredytyw).

Przeznaczeniem udzielonej linii jest finansowanie bieżącej działalności, finansowanie/refinansowanie kosztów związanych z realizacją kontraktów, wystawianie gwarancji bankowych oraz otwieranie akredytyw dokumentowych.

Spółka jest uprawniona do korzystania z limitu przez okres 12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy. Okres kredytowania wynosi 120 miesięcy od zawarcia Umowy.

Zakup nieruchomości gruntowej w Starogardzie Gdańskim

W dniu 1 października 2021 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,9806 ha w miejscowości Starogard Gdański. Cena zakupu nieruchomości nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.



Uzyskanie pozwolenia na budowę inwestycji przy ul. Braniborskiej we Wrocławiu

W dniu 11 października 2021 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego obejmującego budowę ok. 350, o łącznej powierzchni ok. 18 000 m². W dniu 5 listopada 2021 roku pozwolenie stało się prawomocne. Realizacja inwestycji odbywa się na rzecz inwestora instytucjonalnego w ramach zawartej w marcu br. przedwstępnej warunkowej umowy na realizację i sprzedaż projektu mieszkaniowego we Wrocławiu, o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2021 z dnia 9 marca 2021 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do Umowy kredytu w rachunku bieżącym z PKO BP SA

W dniu 16 listopada 2021r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z PKO BP SA aneks do Umowy kredytu w rachunku bieżącym („Umowa”). Zgodnie z postanowieniami przedmiotowego aneksu zmianie uległ tytuł Umowy na Umowa limitu kredytowego wielocelowego („Limit”), a wartość udzielonego Limitu wynosi 18 mln zł, w tym kredyt w rachunku bieżącym do maksymalnej wysokości 3 mln zł (Kredyt 1, dotychczasowy kredyt), kredyt obrotowy odnawialny do maksymalnej wysokości 18 mln zł (Kredyt 2), kredyt obrotowy nieodnawialny do maksymalnej wysokości 18 mln zł (Kredyt 3), gwarancje bankowe do maksymalnej wysokości 5 mln zł (Gwarancja).

Przeznaczeniem udzielonej linii jest finansowanie bieżącej działalności, finansowanie kontraktów w których Dekpol Budownictwo sp. z o.o. jest generalnym wykonawcą oraz wystawianie gwarancji bankowych.

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest uprawniona do korzystania z limitu przez okres 24 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.

Umowa zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie jest niezbędne do uruchomienia finansowania.

Zawarcie przez spółkę zależną Umowy limitu kredytowego wielocelowego z PKO BP SA

W dniu 16 listopada 2021r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z PKO BP SA Umowę limitu kredytowego wielocelowego („Limit”) w wysokości 20 mln zł, w tym kredyt w rachunku bieżącym do maksymalnej wysokości 20 mln zł (Kredyt 1), kredyt obrotowy odnawialny do maksymalnej wysokości 20 mln zł (Kredyt 2), kredyt obrotowy nieodnawialny do maksymalnej wysokości 20 mln zł (Kredyt 3) oraz gwarancje bankowe do maksymalnej wysokości 5 mln zł (Gwarancja).

Przeznaczeniem udzielonej linii jest finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności oraz wystawianie gwarancji bankowych.

Dekpol Steel Sp. z o.o. jest uprawniona do korzystania z limitu przez okres 24 miesięcy od dnia zawarcia Umowy.



Umowa zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie jest niezbędne do uruchomienia finansowania.

3.7 WSKAŹNIKI

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 30 września 2021 roku: 2,83.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 września 2021 roku: 0,75.

3.8 DANE KONTAKTOWE

Nazwa (firma):	Dekpol Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona:	Dekpol S.A.
Adres siedziby:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Telefon:	(58) 560-10-60
Faks:	(58) 560-10-61
Adres strony internetowej:	http://www.dekpol.pl/
Adres poczty elektronicznej:	dekpol@dekpol.pl

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin Prezes Zarządu

Katarzyna Szymczak-Dampc Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza Główna Księgowa
