



**RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2021 ROKU
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL**

Pinczyn, 31 maja 2021 r.

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	4
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	5
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	7
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	9
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	11
1.7	Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego.....	24
2.	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	24
2.1	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe.....	24
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	25
2.3	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	26
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	27
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	29
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	31
3.	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2021 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL	32
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL	32
3.2	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL	40
3.3	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	55
3.4	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	55
3.5	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	58
3.6	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL	58
3.1	Wskaźnik Zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 31 marca 2021 roku: 1,55Wskaźniki	60
3.2	Dane kontaktowe	60



1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1 WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2020 - 31.03.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	195 120	205 148	42 676	46 664
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 788	11 498	3 234	2 615
III. Zysk (strata) brutto	9 271	10 041	2 028	2 284
IV. Zysk (strata) netto	7 489	8 133	1 638	1 850
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,90	0,97	0,20	0,22
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(50 728)	12 970	(11 095)	2 950
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 784)	(2 873)	(828)	(654)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	791	(47 466)	173	(10 797)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(53 720)	(37 369)	(11 750)	(8 500)
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
X. Aktywa razem	934 672	953 497	200 560	206 617
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	631 807	660 017	135 572	143 022
XII. Zobowiązania długoterminowe	175 888	128 920	37 742	27 936
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	455 919	531 097	97 830	115 086
XIV. Kapitał własny	302 865	293 479	64 988	63 595
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 795	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)	36	35	8	8



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 31.03.2021 r.: 4,6603 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 01.01-31.03.2021 r.: 4,5721 PLN/EUR, oraz 01.01-31.03.2020 r.: 4,3963 PLN/EUR.

1.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Przychody ze sprzedaży	1.6.2.	195 120	205 148
Koszt własny sprzedaży	1.6.3.	168 856	181 823
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		26 263	23 325
Koszty sprzedaży	1.6.2.	5 573	5 893
Koszty ogólnego zarządu	1.6.2.	6 011	5 220
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4.	520	884
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5.	410	1 598
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		14 788	11 498
Przychody finansowe	1.6.6.	<u>2 178</u>	<u>313</u>
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		179	0
Koszty finansowe	1.6.7.	<u>7 696</u>	<u>1 771</u>
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		4 408	0
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		9 271	10 041
Podatek dochodowy	1.6.8.	1 781	1 908
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		7 489	8 133
Zysk (strata) netto		7 489	8 133
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0



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

Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	7 489	8 133
--	--------------	--------------

1.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.03.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe		250 015	252 569
Rzeczowe aktywa trwałe		80 715	81 796
Wartości niematerialne		119	216
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne		147 155	147 155
Akcje i udziały		26	26
Należności		2 052	1 737
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		8 596	5 530
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11 352	16 108
Aktywa obrotowe		684 657	700 928
Zapasy	1.6.9.	222 376	228 781
Należności z tytułu umów z klientami		7 972	35 404
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1.6.10.	346 997	275 628
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 540	3 622
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		103 773	157 493
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		23 466	19 016
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		934 672	953 497



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

Opis	Nota	31.03.2021	31.12.2020
Kapitał własny		302 865	293 479
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		230 319	228 422
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-3	-3
Kapitał rezerwowy		0	0
Zyski zatrzymane:		35 876	28 387
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		300 864	291 478
Udziały niedające kontroli		2 002	2 002
Zobowiązania długoterminowe	1.6.2.	175 888	128 920
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		16 125	19 726
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		175	175
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		134 754	86 063
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		4 107	3 865
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		20 727	19 092
Zobowiązania krótkoterminowe	1.6.2.	455 919	531 097
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		21	21
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		47 181	64 247
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		133 159	161 844
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		12 167	11 919
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		257 831	287 361
Przychody przyszłych okresów		5 560	5 706
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		934 672	953 497



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

1.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 271	10 041
Korekty:	10 513	4 420
Amortyzacja	2 591	2 518
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	-4	-77
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3 834	0
Odsetki i udziały w zyskach	4 092	1 980
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	-69 899	-1 491
Zmiana stanu zapasów	1 107	5 833
Zmiana stanu należności	23 710	-61 796
Zmiana stanu zobowiązań	-76 744	53 481
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-17 972	996
Inne korekty	0	-6
Zapłacony podatek dochodowy	-612	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-50 728	12 970
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-8
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-854	-2 431
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	153	82
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	-3 000	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-516
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Otrzymane odsetki	-82	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 784	-2 873
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0



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

Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 704	1 156
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-52 451	-6 875
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	40 866	5 172
Spłaty kredytów i pożyczek	-21 136	-44 366
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 182	-1 020
Odsetki zapłacone	-3 010	-1 534
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	791	-47 466
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-53 720	-37 369
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-53 720	-37 369
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	157 493	123 331
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	103 773	85 961
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	23 466	22 235

1.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01-31.03.2021

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	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	0	26 309	232 040	-3 618	28 387	2 002	-3	293 479
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	7 489	0	0	7 489
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	1 896	0	0	0	1 896
Całkowite dochody	0	0	0	0	1 896	7 489	0	0	9 386
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	232 040	-1 722	35 876	2 002	-3	302 865



Raport kwartalny za I 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 I kwartał 2021 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 miesięcy zakończony 31 marca 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 miesięcy zakończony 31 marca 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 31 marca 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku oraz 31 marca 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 I 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 wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.



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

1.6.2 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	114 537	47 941	25 193	7 448	195 120
Koszty operacyjne ogółem	106 856	39 565	22 416	11 604	180 441
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	520	520
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	410	410
Wynik operacyjny	7 680	8 376	2 777	-4 045	14 788
Przychody finansowe	0	0	0	2 178	2 178
Koszty finansowe	0	0	0	7 696	7 696
Podatek dochodowy	0	0	0	1 781	1 781
Wynik netto	7 680	8 376	2 777	-11 344	7 489



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

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	117 182	57 009	20 062	10 895	0	205 148
Koszty operacyjne ogółem	108 726	49 982	18 008	16 219	0	192 936
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	884	0	884
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	1 598	0	1 598
Wynik operacyjny	8 456	7 027	2 054	-6 038	0	11 498
Przychody finansowe	0	0	0	313	0	313
Koszty finansowe	0	0	0	1 771	0	1 771
Podatek dochodowy	0	0	0	1 908	0	1 908
Wynik netto	8 456	7 027	2 054	-9 403	0	8 133



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

1.6.3 KOSZTY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Opis	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Koszty rodzajowe	168 926	184 262
Amortyzacja	3 154	2 518
Zużycie materiałów i energii	66 018	59 856
Usługi obce	79 011	105 686
Podatki i opłaty	893	771
Koszty wynagrodzeń	11 510	10 589
Świadczenia pracownicze	2 423	2 395
Pozostałe koszty rodzajowe	1 968	1 766
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	3 948	682
Zmiana stanu produktów	10 900	9 480
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	615	-812
Koszty sprzedaży	-5 573	-5 893
Koszty zarządu	-6 011	-5 214
Koszt własny sprzedaży	168 856	181 823

1.6.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4	428
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	102	276
Dotacje	126	126
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	10	4
Inne tytuły	278	50
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	520	884



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

1.6.5 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	18	22
Darowizny	132	2
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	2
Spisane należności	0	0
Kary umowne	5	2
Inne tytuły	244	1 432
Szkody majątkowe	0	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	12	137
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	0	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	410	1 598

1.6.6 PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Odsetki	359	62
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	1 640	251
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	2 178	313

1.6.7 KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Odsetki	3 092	1 771
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	196	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0



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

Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	4 408	0
Koszty finansowe	7 696	1 771

1.6.8 PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Bieżący podatek dochodowy	2 684	735
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	2 684	735
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Odroczony podatek dochodowy	-903	1 173
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	270	1 866
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	190	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	1 363	693
Podatek dochodowy	1 781	1 908

1.6.9 ZAPASY

Opis	31.03.2021	31.12.2020
Materiały wartość bilansowa	20 886	13 768
Towary wartość bilansowa	1 211	859
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	5 928	3 594
Wyroby gotowe wartość bilansowa	3 325	3 071
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	146 589	168 407
Ukończone lokale wartość bilansowa	44 437	39 081
Zapasy	222 376	228 781

1.6.10 NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Opis	31.03.2021	31.12.2020
Należności z tytułu umów z klientami netto	253 499	205 109
Należności handlowe przed odpisem	261 108	212 707
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	7 608	7 598
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	170	37



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

Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	18 713	13 004
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	42 897	37 528
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	1 749	1 749
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	44 646	39 277
Kaucje z innych tytułów	116	153
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	24 423	16 141
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	219	219
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	24 642	16 360
Inne należności wartość bilansowa	7 178	3 656
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	7 178	3 656
Należności handlowe oraz pozostałe należności	346 997	275 628

1.6.11 INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	31.03.2021	31.12.2020
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	103 773	157 493
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	2 783	2 784
Należności wyceniane w nominale	348 925	338 777
Należności handlowe oraz pozostałe należności	346 997	275 628
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	5 812	2 747
Akcje i udziały w jednostkach	26	26
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnie kontrolowanych	26	26
Aktywa finansowe	461 320	501 827



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

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	31.03.2021	31.12.2020
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	275 326	256 322
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	278 558	306 452
Zobowiązania finansowe	553 884	562 774

Zobowiązania Dekpol S.A.:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2021	Wartość kredytu*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 127	5 127	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	5 127	5 127	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
BS Wschowa kredyt obrotowy 164/IWS/2018	10 146	4 046	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2021
Alior Bank kredyt w rachunku bieżącym, umowa U0003447412540	10 000	9 995	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2021
SGB-Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	30 000	12	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
SGB-Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr KRB/2200155/2020/1	15 000	14 968	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	3 000	2 985	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	1 873	1 183	PLN	WIBOR 1M + marża	16.07.2026
BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	15 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	29.06.2022
pozostałe		5	PLN		



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

Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	0	0	EUR	-	-
	107 019	45 532	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	-	-
Krótkoterminowe					
ING - ALEO umowa dyskonta nr 891/2017/00000901/00	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 1M + 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



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

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	-	-

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.03.2021	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
Obligacje serii K	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	23.08.2024
Obligacje serii L	17 650	17 650	PLN	WIBOR 6M+ marża	23.08.2024
Razem obligacje długoterminowe	100 150	100 150	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
Razem obligacje krótkoterminowe	35 000	35 000	PLN	-	-

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	-	-



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

Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2021 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.	59 162	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.	4 800	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	13 693	PLN	WIBOR 1M + marża	2021-10-31
Alior Bank S.A. - kredyt w RB, umowa U0003444593097	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	6 398	PLN	WIBOR 3M + marża	2022-07-02
ING - ALEO umowa dyskonta Nr 891/2020/00001802/00	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	2 310	PLN	WIBOR 1M+1,6P.P.	2021-12-31
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	25 000	4 729	PLN	WIBOR 1M+1,5P.P.	2021-06-30
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	10 017	PLN	WIBOR O/N+1,5P.P.	2021-06-30
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	4 421	PLN	WIBOR 1M+1,5P.P.	2021-12-22
Santander kredyt rewolwingowy, umowa nr K03957/19	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	1 100	0	EUR	EURIBOR 1M+2P.P.	2021-07-31
BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	10 396	PLN	WIBOR 1M + marża	29.06.2022
pozostałe	Dekpol Steel Sp. z o.o.		11	PLN		
pozostałe	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.		6	PLN		
pozostałe	Betpref Sp. z o.o.		9	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		102 500	51 990	PLN	-	-
		1 100	0	EUR		



Raport kwartalny za I 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.	59 162	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.	4 800	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 31.03.2021	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty	
Długoterminowe						
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022	
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	01.08.2024	
Razem długoterminowe	obligacje	31 500	31 500	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
Razem krótkoterminowe	obligacje	0	0	PLN	-	-



Raport kwartalny za I 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 Deweloper 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	-	-

1.6.12 ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.03.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	163 794	175 226
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	2 684	1 834
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 778	7 566
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	5 871	10 072
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	17 173	16 424
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	60 376	76 054
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	154	185
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	257 831	287 361



Raport kwartalny za I 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. - 31.03.2020	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	7 972	35 404
Stan na koniec okresu	7 972	35 404

2.SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	łys. PLN 01.01.2021 - 31.03.2021	łys. PLN 01.01.2020 - 31.03.2020	łys. EUR 01.01.2021 - 31.03.2021	łys. EUR 01.01.2020 - 31.03.2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	45 457	168 977	9 942	38 436
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 475	8 582	541	1 952
III. Zysk (strata) brutto	697	7 822	152	1 779
IV. Zysk (strata) netto	565	6 336	124	1 441
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,07	0,76	0,01	0,17
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	712	(27 823)	156	(6 329)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(42 569)	3 606	(9 311)	820
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(32 424)	(37 903)	(7 092)	(8 622)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(74 282)	(62 121)	(16 247)	(14 130)



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

	tys. PLN 31.03.2021	tys. PLN 31.12.2020	tys. EUR 31.03.2021	tys. EUR 31.12.2020
X. Aktywa razem	526 834	792 996	113 047	171 838
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	265 027	535 372	56 869	116 012
XII. Zobowiązania długoterminowe	119 478	108 691	25 637	23 553
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	145 549	426 681	31 232	92 459
XIV. Kapitał własny	261 806	257 624	56 178	55 826
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 795	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)	31	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 31.03.2021 r.: 4,6603 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 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 01.01-31.03.2021 r.: 4,5721 PLN/EUR, oraz 01.01-31.03.2020 r.: 4,3963 PLN/EUR.

2.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Przychody ze sprzedaży	45 457	168 977
Koszt własny sprzedaży	41 238	153 708
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 218	15 269
Koszty sprzedaży	422	3 282
Koszty ogólnego zarządu	1 446	2 647
Pozostałe przychody operacyjne	288	719
Pozostałe koszty operacyjne	164	1 477
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 475	8 582
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	588	581
Koszty finansowe	2 366	1 342



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

Zysk (strata) przed opodatkowaniem	697	7 822
Podatek dochodowy	132	1 486
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	565	6 336
Zysk (strata) netto	565	6 336
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0
Całkowite dochody	565	6 336

2.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.03.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe	347 919	365 627
Rzeczowe aktywa trwałe	18 495	28 694
Nieruchomości inwestycyjne	29 034	29 034
Wartości niematerialne	171	232
Akcje i udziały	275 789	273 101
Należności	10 029	11 622
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	12 365	9 240
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 035	13 704
Aktywa obrotowe	178 914	427 370
Zapasy	19 239	25 493
Należności z tytułu umów z klientami	0	39 517
Należności handlowe oraz pozostałe należności	124 514	252 171
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	615	1 359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 546	108 828
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	526 834	792 996

Opis	31.03.2021	31.12.2020
Kapitał własny	261 806	257 624
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309



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

Pozostałe kapitały	203 898	200 280
Akcje własne (-)	0	0
Kapitał rezerwowy	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	22 672	0
Wynik roku bieżącego	565	22 672
Zobowiązania długoterminowe	119 478	108 691
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 672	20 637
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	69	69
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	103 404	65 007
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	1 233	2 816
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 100	20 162
Zobowiązania krótkoterminowe	145 549	426 681
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	10	10
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 562	57 076
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	81 153	148 181
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1 540	10 650
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	61 284	210 765
Przychody przyszłych okresów	0	0
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	526 834	792 996

2.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.03.2021	01.01.-31.03.2020
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	697	7 822
Korekty:	4 045	2 390
Amortyzacja	472	1 263
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	0	-77
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	3 573	1 205



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

Zmiana kapitału obrotowego	-4 030	-38 035
Zapłacony podatek dochodowy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	712	-27 823
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-8
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-352	-2 042
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	82
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-39 500	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-7 152
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	16 270
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-996
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-3 000	-2 900
Otrzymane odsetki	283	351
Otrzymane dywidendy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-42 569	3 606
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 704	1 156
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-52 451	-6 875
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	2 522	1 660
Spłaty kredytów i pożyczek	-7 067	-31 702
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-290	-876
Odsetki zapłacone	-2 842	-1 266
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-32 424	-37 903
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-74 282	-62 121
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	108 828	76 454
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	34 546	14 333
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	1 618



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

2.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01 – 31.03.2021 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	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	565	0	0	565
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	3 618	0	0	0	3 618
Całkowite dochody	0	0	0	0	3 618	565	0	0	4 183
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	203 898	0	23 236	0	0	261 806



Raport kwartalny za I 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 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	-3 618	0	0	0	-3 618
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	23 105	-3 618	-23 105	0	0	-3 618
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	22 672	0	0	22 672
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	22 672	0	0	22 672
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	203 898	-3 618	22 672	0	0	257 624



Raport kwartalny za I kwartał 2021 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 miesięcy zakończony 31 marca 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 miesięcy zakończony 31 marca 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 31 marca 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku i 31 marca 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 I 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 I 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 apartotelu oraz powierzchni handlowo – usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych - producent łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn.

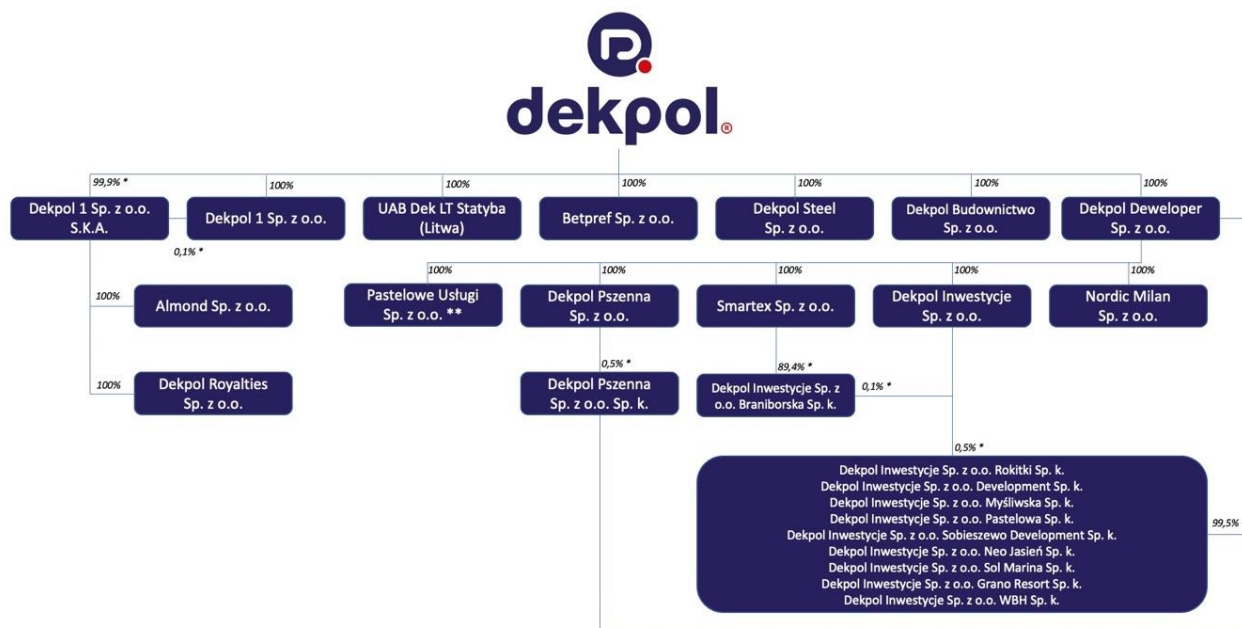
3.1.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Według stanu na dzień 31 marca 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 przedstawiono na poniższym schemacie:



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



* Wysokość udziału w zyskach i stratach spółki

** Spółka została zawiązana w kwietniu 2021 roku - według stanu na dzień publikacji raportu spółka nie została wpisana do KRS i pozostaje spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.

Działalność Dekpol S.A.

Dekpol S.A. pełni 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 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. 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 i montażowych na zlecenie inwestorów.

Działalność deweloperska

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol 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;



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

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym współnikiem spółek wskazanych w pkt 12) i 13).

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.;
- 2) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) powyżej.

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 we wskazanych spółkach.



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.

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

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

- 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,
- 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,
- 4) Dekpol 1 Sp. z o.o. – komplementariusz spółki wskazanej w pkt 3) powyżej (100% udziałów spółki posiada Dekpol S.A.),
- 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 współników 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, 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 I KWARTALE 2021 R. ORAZ PO DNIU BILANSOWYM

Z dniem 1 stycznia 2021 r. nastąpiło przeniesienie do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A., o wartości 137,2 mln zł, funkcjonującej pod nazwą "Departament Generalnego Wykonawstwa" i obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta i niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące powyższe zadania.

W skład ZCP weszły m.in. prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, zapasy materiałów, środki trwałe i ruchomości oraz elementy wyposażenia, wartości niematerialne i prawne, wierzytelności wobec kontrahentów, środki pieniężne, prawa wynikające z umów z inwestorami, podwykonawcami, usługodawcami, dostawcami, klientami, prawa i obowiązki wynikające z umów zawartych z instytucjami finansowymi oraz umów najmu, dzierżawy rzeczy ruchomych, prawa własności intelektualnej, decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i in.

Przeniesienie ZCP nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Spółkę w dniu 31 grudnia 2020 r. 1.399.900 nowych udziałów w Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 69,995 mln zł. Po podwyższeniu kapitał zakładowy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wynosi 70 mln zł.

W dniu 31 marca 2021 r. zarządy spółek Dekpol 1 sp. z o.o., Dekpol 1 sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) uzgodniły plan połączenia tych spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą.

Powyższe zdarzenia są wynikiem podjętych w poprzednich latach działań związanych z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol. Jednym z ich głównych celów jest rozwój, jak i utrzymanie wysokiej dynamiki wzrostu poszczególnych segmentów działalności Grupy, jak i wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych.



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.

Na dzień 31 marca 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., kadencja Wiceprezesa Zarządu Pani Katarzyny Szymczak-Dampc upłynie z dniem 31 grudnia 2025 r.

W I 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 31 marca 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 Kędziński	Członek Rady Nadzorczej



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

Kadencja Grzegorza Wąsacza upływie z dniem 7 marca 2022 roku. Kadencja Wojciecha Sobczaka upływie z dniem 28 maja 2023 roku. Kadencja Romana Suszka i Jacka Grzywacza upływie z dniem 1 kwietnia 2024 roku. Kadencja Jacka Kędzierskiego upływie z dniem 30 czerwca 2024 roku.

W I 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 31 marca 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 31 maja 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 ostatniego raportu okresowego, tj. raportu rocznego za 2020 rok opublikowanego w dniu 30 kwietnia 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 kwartalnego, tj. na dzień 31 maja 2021 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu rocznego za 2020 rok opublikowanego w dniu 30 kwietnia 2021 roku:



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

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu rocznego za 2020 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2021 r.
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6.466.845	-	6.466.845

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie posiadają akcji Spółki.

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali w okresie od dnia przekazania raportu rocznego za 2020 roku do dnia przekazania niniejszego raportu, uprawnień do akcji Emitenta.

3.2 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.2.1 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I KWARTALE 2021 ROKU

Generalne Wykonawstwo

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec I kwartału 2021 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości około 910 mln zł netto. Do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości ponad 400 mln zł netto, natomiast w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa posiadała kontrakty o wartości ponad 130 mln zł netto, z czego do realizacji pozostawało niespełna 60 mln zł netto - znacząca większość prac zostanie zakończona w bieżącym roku. Dominująca większość projektów była 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 realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 31.03.2021 r. w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
GRUPA 7R	Hala magazynowa w Swarzędzie w gminie Tczew
GRUPA PANATTONI	Hala magazynowa w Rumi
GRUPA PANATTONI	Hala magazynowa w Pruszczu Gdańskim
GRUPA 7R	Hala magazynowa w Kowalach w powiecie gdańskim



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

GRUPA 7R	Hala magazynowa w Warszawie
INTER METAL	Hala produkcyjno-magazynowa w Inowrocławiu
DELTA INVEST	Salon samochodowy w Warszawie
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 towarzyszą w Grodzisku Mazowieckim
GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej z budynkiem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą drogową, sieciową 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

Większość realizowanych przez Spółkę kontraktów ma wartość od 20 do 40 mln zł. Spółka realizuje także pojedyncze większe kontrakty o wartości ok. 70-100 mln zł (na 31.03.2021 Grupa realizowała 5 takich kontraktów).

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach ok. 70%-85%. Wg stanu na dzień 31.03.2021 r. udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ok. 70%.

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

Działalność deweloperska

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, o której szerzej mowa w pkt 3.2.2 niniejszego raportu. Natomiast cel na rok 2021 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 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).

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszym kwartale br. kontrakcja w rozumieniu umów



przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 79 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 27 lokali. W przychodach segmentu deweloperskiego w pierwszym kwartale br. rozpoznana została sprzedaż 148 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku rozpoznanych było 178 lokali, a w całym 2020 roku 622 lokali.

Według stanu na dzień 31 marca 2021 r. w ofercie sprzedażowej pozostawało 289 lokali.

W I kwartale 2021r. wprowadzono do sprzedaży trzy nowe inwestycje:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130 zlokalizowany w Wiślince k. Wypły Sobieszewskiej,
- Lazur 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.

W I kwartale 2021 r. wydana została również ostateczna decyzja pozwolenia na użytkowanie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (180 lokali) wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Pastelowe" etap I w Gdańsku, a sprzedaż w tej inwestycji na dzień 31 marca 2021 r. sięgała 95%.

W I kwartale 2021 r. uzyskano pozwolenia na budowę dwóch kolejnych inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w Gdańsku: II etapu Osiedla Pastelowego (350 lokali mieszkalnych) i I etapu Osiedla Neo Jasień (104 lokale mieszkalne).

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W pierwszym kwartale 2021 widoczne były efekty trafnych działań biznesowych, podjętych w drugim półroczu ubiegłego roku. Dekpol Steel uzyskał w tym okresie najlepsze wyniki finansowe w historii. Porównując wyniki osiągnięte w opisywanym okresie w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, Spółka osiągnęła sprzedaż wyższą o 5,3 mln zł (o 26%), EBIT wyższy o 1,38 mln zł (tj. o 117% oraz wynik netto wyższy o 0,9 mln zł (tj. o 107%). Rentowność sprzedaży netto wyniosła 7,1% i była wyższa o 2,8p.p. w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Osiągnięte wyniki są rezultatem wprowadzenia istotnych zmian w organizacji produkcji i standaryzacji grup produktowych. Precyzyjna analiza czasów produkcyjnych w poszczególnych obszarach pozwala bardzo szybko reagować i na bieżąco wprowadzać niezbędne usprawnienia. Robotyzacja procesu spawania łożek kompaktowych zaczęła przynosić wymierne efekty i jest istotnym obszarem w realizacji zwiększonych zamówień.

Rozmowy handlowe z największymi producentami maszyn budowlanych na świecie skutkują realnymi projektami wdrażanymi na linii produkcyjnej. Dzięki stopniowemu uruchamianiu wytwarzania poszczególnych grup produktowych możliwe jest



precyzyjne dostosowanie linii produkcyjnej jak również tworzenie przyrządów usprawniających proces montażu i spawania.

W pierwszym kwartale br. Zarząd Spółki podjął decyzję o dalszej rozbudowie hali produkcyjnej o kolejne 4200 m² jak również inwestycje w maszyny do precyzyjnej obróbki stali. Na przełomie I i II kwartału br., Spółka rozpoczęła akcję rekrutacyjną na dużą skalę. Dalszy rozwój mocy produkcyjnych pozwoli na bieżącą realizację zwiększającej się ilości zamówień.

W pierwszym kwartale, zakończyły się również testy nowatorskich osprzętów, których premiera zaplanowana jest na rok 2022 podczas największych targów maszyn budowlanych BAUMA.

Od stycznia br. została wprowadzona strategia rozwoju i sprzedaży Dekpol Steel. Głównym kierunkiem ekspansji i sprzedaży bezpośredniej jest rynek USA, Francji i Niemiec.

Dynamiczny wzrost liczby zamówień jest bardzo dobrym prognostykiem dla osiągnięcia przez Dekpol Steel w br. bardzo dobrych wyników finansowych.

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

Zawarcie umowy na budowę hal magazynowo - produkcyjnych w Gdańsku

W dniu 28 stycznia 2021 r. Dekpol Budownictwo Sp. z o. o. podpisała z PDC Industrial Center 134 Sp. z o.o. (Zamawiający) umowę na budowę hal magazynowo - produkcyjnych w Gdańsku (Umowa). Inwestycja będzie realizowana w czterech etapach. Termin realizacji I etapu przypadał na marzec i został zakończony, natomiast II etap będzie zrealizowany w drugim półroczu 2021 r., a terminy realizacji kolejnych etapów są określone w miesiącach od ewentualnego otrzymania przez Dekpol Budownictwo potwierdzenia zlecenia ich realizacji. Wynagrodzenie netto za wykonanie Umowy zostało ustalone na poziomie ok. ok 8% przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta za rok 2020, w tym za etap I i II ok. 5% (przeliczone według kursu euro z dnia 31 marca 2021 r.).

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. opóźnień w wykonaniu każdego z etapów Umowy. Strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od Umowy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Ponadto Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2021 z dnia 28 stycznia 2021 roku.



Emisja obligacji serii K

W dniu 28 stycznia 2021 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 50.000 3,5-letnich obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 zł (Obligacje). Obligacje były emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w sposób, który nie wymagał od Emitenta sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Celem emisji Obligacji było finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta oraz spłata zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H.

W dniu 18 lutego 2021 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 21.500 obligacji na okaziciela serii K niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 21,5 mln zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW).

W dniu 22 lutego 2021 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW.

W dniu 24 lutego 2021 r. Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku Obligacji i tym samym dojściu emisji obligacji serii K do skutku.

Od dnia 2 marca 2021 r. obligacje serii K są notowane na rynku Catalyst.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji jest oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 23 sierpnia 2024 r. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w standardowych przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia, a także w przypadku, gdy przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy (w tym wypłaty dywidendy) o wartości przekraczającej w danym roku kalendarzowym 30% zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji w każdym z dni płatności odsetek, na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 4/2021 z dnia 28 stycznia 2021 roku, nr 9/2021 z dnia 18 lutego 2021 roku oraz nr 10/2021 z dnia 24 lutego 2021 roku.



Zawarcie z 7R S.A. umowy o generalne wykonawstwo inwestycji w Szczecinie

W dniu 16 lutego 2021 r. Spółka powzięła informację o podpisaniu przez 7R S.A. (Zamawiający) umowy z Dekpol Budownictwo sp. z o.o. (Wykonawca) na wykonanie w Szczecinie, w systemie generalnego wykonawstwa, w formule "zaprojektuj i wybuduj", kompleksowych robót budowlano - konstrukcyjnych oraz pełnego zakresu robót budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń (Umowa), której rezultatem będzie wykonanie "pod klucz" dwóch obiektów produkcyjno-magazynowych z zapleczem biurowo-socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (Inwestycja) oraz przebudową układu drogowego.

W ramach Umowy Wykonawca zobowiązał się do opracowania projektów - budowlanych zamiennych i wykonawczego oraz uzyskania wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń do zrealizowania Inwestycji, w tym decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Inwestycji.

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

Ryczałtowe wynagrodzenie netto Wykonawcy za realizację Inwestycji wynosi łącznie ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2020, w tym za etap I Inwestycji ok. 5%. Wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadkach określonych w Umowie, w tym między innymi wskutek wyłączenia przez Zamawiającego części robót stanowiących nie więcej niż 10% wynagrodzenia lub zlecenia robót dodatkowych lub zamiennych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. niedotrzymania terminów wynikających z Umowy, lecz nie więcej niż 12% wynagrodzenia z tego tytułu. Ponadto, strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia lub częściowego odstąpienia od Umowy z winy drugiej strony. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody na zasadach ogólnych do pełnej wysokości poniesionej szkody. W Umowie zawarto zapisy dotyczące prawa do odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy w przypadkach określonych w Umowie, bez konsekwencji prawnych i finansowych, z zastrzeżeniem rozliczenia z Wykonawcą udokumentowanych kosztów zasadnie poniesionych w celu wykonania Umowy.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2021 z dnia 16 lutego 2021 roku.



Zawarcie przedwstępnej umowy na realizację i sprzedaż projektu mieszkaniowego we Wrocławiu

W dniu 9 marca 2021 r. Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Braniborska sp.k (Sprzedający) zawarła z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży (Umowa Przedwstępna), na mocy której:

- Sprzedający zobowiązał się do realizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, stanowiącej wielopiętrowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą (Inwestycja),
- Sprzedający i Kupujący zobowiązali się do zawarcia umowy przeniesienia praw do Nieruchomości wraz z zakończoną Inwestycją (Umowa Przyrzeczona) za łączną cenę stanowiącą równowartość ok. 15% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2020r. (Cena).

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

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

Umowa Przedwstępna została zawarta w wykonaniu listu intencyjnego z października 2020 r. dotyczącego planowanej sprzedaży i aneksowanego następnie w listopadzie i grudniu 2020 roku oraz w styczniu i lutym 2021 roku w celu przedłużenia terminu dającego nabywcy wyłączność na zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 3/2021 z dnia 18 stycznia 2021 roku, nr 6/2021 z dnia 1 lutego 2021 roku oraz nr 11/2021 z dnia 9 marca 2021 roku.



Emisja obligacji serii L

W dniu 9 marca 2021 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 30.000 3,5-letnich obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 zł (Obligacje). Obligacje były emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w sposób, który wymagał sporządzenia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, nie miał zastosowania wymóg zatwierdzenia ww. memorandum przez Komisję Nadzoru Finansowego. Celem emisji Obligacji było finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.

W dniu 25 marca 2021 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 17.650 obligacji na okaziciela serii L niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 17,65 mln zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW).

W dniu 29 marca 2021 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalystr z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW.

W dniu 31 marca 2021 r. Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku Obligacji i tym samym dojściu emisji obligacji serii L do skutku.

Od dnia 8 kwietnia 2021 r. obligacje serii L są notowane na rynku Catalystr.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji jest oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 23 sierpnia 2024 r. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w standardowych przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia, a także w przypadku, gdy przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy (w tym wypłaty dywidendy) o wartości przekraczającej w danym roku kalendarzowym 30% zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji w



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

każdym z dnia płatności odsetek, na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 12/2021 z dnia 9 marca 2021 roku, nr 14/2021 z dnia 25 marca 2021 roku, nr 15/2021 z dnia 31 marca 2021 roku.

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

W dniu 12 marca 2021 r. Spółka powzięła informację, że Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe", wraz z podziemnymi halami garażowymi, instalacjami wewnętrznymi oraz inną niezbędną infrastrukturą, w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 5 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 350 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 16 tys. m kw. oraz 401 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 108 mln zł netto. II etap inwestycji "Osiedle Pastelowa" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w IV kwartale 2022 roku, a pierwsze lokale zostaną przekazane klientom w I kwartale 2023 roku. Projekt będzie realizowany przez spółkę zależną, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2021 z dnia 12 marca 2021 roku.

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

W I 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

Uzgodnienia dotyczące podstawowych treści umowy na wykonanie hali magazynowej

W dniu 12 kwietnia 2021 r. Spółka otrzymała obustronnie podpisany protokół przejęcia przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o placu budowy od Panattoni Development



Europe Sp. z o.o. (PDE), co stanowi potwierdzenie uzgodnień podstawowych treści planowanej umowy, której przedmiotem ma być realizacja przez Dekpol Budownictwo robót w charakterze generalnego wykonawcy w zakresie budowy hali magazynowej o powierzchni ok. 28 tys. mkw. oraz innych budynków, konstrukcji, miejsc parkingowych, dróg wewnętrznych obszarów załadunku lub innych obiektów w miejscowości Ujżanów k. Siedlec.

Termin realizacji robót przewidywany jest na wrzesień 2021 roku, a wynagrodzenie netto za wykonanie prac przewidywane jest na poziomie ponad 5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2019 (przeliczone wg kursu euro z dnia 12 kwietnia 2021 r.). Nie obejmuje to wynagrodzenia za ewentualne prace dodatkowe. Umowa, która ma zostać zawarta pomiędzy Dekpol Budownictwo a podmiotem wskazanym przez PDE, będzie obejmowała również prace zrealizowane do momentu jej zawarcia, wykonane na podstawie bieżących uzgodnień.

Do dnia publikacji niniejszego raportu umowa z PDE nie została zawarta. Prace realizowane są przez Dekpol Budownictwo zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 16/2021 z dnia 12 kwietnia 2021 roku.

Emisja obligacji serii A i B Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 30 kwietnia 2021 r. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wyemitowała 15.000 obligacji na okaziciela serii A oraz 20.000 obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej odpowiednio 15 mln zł oraz 20 mln zł (Obligacje). Emisja Obligacji przeprowadzona została w trybie określonym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach i skierowana była do SGB-Banku S.A. Celem emisji Obligacji było finansowanie prowadzonej przez Dekpol Budownictwo działalności bieżącej, w tym spłata zadłużenia z tytułu emisji obligacji serii DB DEKPOL S.A., jako długu związanego z aportem zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji jest oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Wykup obligacji serii A nastąpi w dniu 30 kwietnia 2025 r., natomiast wykup obligacji serii B nastąpi w dniu 30 października 2025 r.

Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w sytuacji wystąpienia i trwania przypadku naruszenia określonego w Warunkach Emisji Obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Dekpol Budownictwo określonych wskaźników zadłużenia. Dekpol Budownictwo jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. Zabezpieczenie Obligacji stanowi m.in. hipoteka umowna do kwoty 52,5 mln zł na rzecz administratora hipoteki na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i budynku stanowiącym



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

odrębną nieruchomość, przysługującym Almond sp. z o. o., położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej oraz cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ww. nieruchomości do wysokości sumy ubezpieczenia, nie niższej niż wartość rynkowa nieruchomości.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2021 z dnia 30 kwietnia 2021 roku.

3.2.5 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

3.2.6 UDZIELONE ORAZ OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE

W I 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, jednak łączna wartość istniejących poręczeń i gwarancji nie jest w ocenie Grupy znacząca w kontekście skali działalności Grupy Kapitałowej i osiągniętych przez nią wyników finansowych.

Pomiędzy Emitentem a podmiotami powiązаныmi w I kwartale 2021 roku dochodziło do wzajemnego udzielania poręczeń i gwarancji wykazanych w poniższych tabelach



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

Poręczenia zobowiązań finansowych spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol

Beneficjent	Produkt	Kwota poręczanego produktu w tys.	Waluta	Zadłużenie / wykorzystanie limitu na dzień 31.03.2021 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	14 746	poręczenie Dekpol S.A.	30.06.2021
Dekpol S.A.	Umowa kredytowa w Alior Bank SA nr U0003447412540 o kredyt w rachunku bieżącym z dnia 17.07.2020	10 000	PLN	9 995	przystąpienie do długu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	16.07.2021
Dekpol S.A.	Umowa kredytowa w BS Wschowa nr 164/IWS/2018 z dnia 20.08.2018	10 146	PLN	4 046	przystąpienie do długu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	19.08.2021
Dekpol S.A.	SGB - kredyt w REW nr REW/2200155/2020/2	30 000	PLN	12	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	14 968	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	15 693	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	59 162	PLN	0	poręczenie Dekpol S.A.	31.07.2022
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.	31.07.2022
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o kredyt rewolwingowy w Santander Bank S.A. nr K03957/19,	1 100	EUR	0	poręczenie Dekpol S.A.	31.07.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o kredyt w Santander Bank S.A. w rachunku bieżącym nr K01263/17	6 000	PLN	4 421	poręczenie Dekpol S.A.	22.12.2021



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

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	ING umowa dyskontowa nr 891/2020/00001802/00	2 500	PLN	2 310	poręczenie Dekpol S.A.	31.12.2021
Dekpol Steel Sp. z o.o.	faktoring Santander, umowa nr 3673/54472019	24 000	PLN	13 693	poręczenie Dekpol S.A.	31.10.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	faktoring BPS, umowa 377/377/2020	15 000	PLN	10 396	poręczenie Dekpol S.A.	29.06.2022
Dekpol S.A.	faktoring BPS, umowa 377/377/2020	15 000	PLN	0	poręczenie Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	29.06.2022
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.	19.06.2022
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	obligacje serii B	10 000	PLN	10 000	poręczenie Dekpol S.A.	01.08.2024
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa Ramowa dla transakcji rynku finansowego nr N/0230/20 mbank	2 000	PLN	1 252	poręczenie Dekpol S.A.	30.06.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa Ramowa dotycząca transakcji skarbowych Santander Bank S.A.	16 000	PLN	10 892	poręczenie Dekpol S.A.	31.10.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa Ramowa dla transakcji na rynku finansowym PKO S.A.	6 710	PLN	4 118	poręczenie Dekpol S.A.	09.09.2021
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.	01.10.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o limit gwarancyjny AXA S.A. nr UL2017/57	40 000	PLN	18 735	poręczenie Dekpol S.A.	31.10.2021
Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o Multilinję z Santander Bank S.A. nr K01037/18	15 000	PLN	11 235	Odpowiedzialność solidarna Dekpol SA i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	07.12.2021
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	33 341	Odpowiedzialność solidarna Dekpol SA i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	-
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o limit na Gwarancje w Santander Bank S.A. nr K02160/20	10 000	PLN	0	poręczenie Dekpol S.A.	30.11.2021



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

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 Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o limit na gwarancje w KUK S.A. nr RW/GW/358/2016	25 000	PLN	11 712	poręczenie Dekpol S.A.	-



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

Poręczenia pozostałych zobowiązań spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol

Beneficjent	Produkt	Kwota poręczanego o produkcie w tys.	Waluta	Rodzaj zabezpieczenia	Umowny termin spłaty
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o współpracy z dostawcą Blachprofil 2 Sp. z o.o.	1 000	PLN	poręczenie Dekpol S.A.	30.04.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o współpracy z dostawcą 3W Dystrybucja Budowlana S.A.	600	PLN	poręczenie Dekpol S.A.	31.12.2022
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Współpracy z dostawcą Leier Polska	1 000	PLN	poręczenie Dekpol S.A.	31.07.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowy Najmu z Algeco Polska	*	PLN	poręczenie Dekpol S.A.	*
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o Współpracy Handlowej z HTI BP	700	PLN	poręczenie Dekpol S.A.	15.10.2021
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa przeniesienia praw i obowiązków z DSA na DB na rzecz Panattoni Development Europe Sp. z o.o.	5 765	EUR	poręczenie Dekpol S.A.	31.09.2031
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Umowa o Generalne Wykonawstwo z Delta Invest z dnia 05.02.2020- projekt Mercedes	36 611	PLN	poręczenie Dekpol S.A.	12.04.2031

*poręczenie obejmuje wartość obecnych i przyszłych zobowiązań Dekpol Budownictwo z tytułu umów najmu objętych współpracą z Algeco Polska

Na dzień 31 marca 2021 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	31.03.2021	31.12.2020
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	69 037	66 246
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	20 344	20 738
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	89 381	86 983



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

Zobowiązania warunkowe	89 381	86 983
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	3 938	4 083
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	4 679	3 280
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	8 618	7 362
Aktywa warunkowe	8 618	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 BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- dalsza rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- sprawne pozyskiwanie pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi, projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),



- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń,
- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników które pojawiły się w I 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 osiągnięte wyniki będą miały ponadto czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, poziom inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie się poziomu cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykwalifikowanych pracowników, kształtowanie się poziomu płac. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw 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)

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

W odniesieniu do branży produkcji osprzętów do maszyn budowlanych są to przede wszystkim: ograniczona dostępność pracowników administracyjnych i produkcyjnych oraz ograniczenie lub wstrzymanie produkcji w zakładach dostarczających materiały lub elementy do realizacji produkcji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów przez wystąpienie 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 skutkom pandemii, utrzymując zgodność prac z planowanymi harmonogramami produkcji budowlanej na wszystkich projektach, pomimo wystąpienia pojedynczych przypadków zachorowania. Potencjalne ryzyko wstrzymania bądź spowolnienia prac budowlanych i wystąpienia utrudnień 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 tym obszarze.

Załamanie na rynku maszyn budowlanych w 2020 roku związane z pandemią Covid-19 odbiło się negatywnie na zamówieniach dla Dekpol Steel od klientów OEM. W tym okresie została jednak podjęta decyzja o zakupie w pełni zrobotyzowanego stanowiska do produkcji łyżek ładowarkowych, co pozwoli na zwiększenie wydajności dzięki automatyzacji procesu spawania. Okres zmniejszonej produkcji został wykorzystany również do dalszej optymalizacji procesów produkcji oraz magazynowania. Pandemia Covid-19 stała się ponadto podłożem do większej liczby zapytań ze strony OEM dotyczących produkcji osprzętów aktualnie produkowanych w Chinach i innych krajach poza obszarem Europy.

W branży deweloperskiej można wskazać na ryzyko czasowego zmniejszenia popytu na nieruchomości mieszkalne, czego konsekwencją może być mniejsza ilość umów zawieranych w związku ze sprzedażą tych nieruchomości, w tym umów rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie Grupy nie powinno mieć wpływu na wyniki Grupy w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy. Emitent dostrzega także ryzyko związane z czasowym zamykaniem hoteli w czasie pandemii, co może się przekładać na zmniejszony popyt na lokale w budowanych apartotelach i condohotelach. Trudna sytuacja gospodarcza, wprowadzane przez władze ograniczenia, rosnące wymagania banków, skutkujące trudnościami w uzyskaniu kredytu hipotecznego oraz obawy klientów związane z niepewnością zatrudnienia mogą negatywnie wpływać na popyt. Możliwe są także opóźnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia lub kontynuacji procesu budowlanego. Może to skutkować opóźnieniami w rozpoczynaniu nowych budów, jak i opóźnieniami w przekazywaniu lokali mieszkalnych finalnym nabywcom w inwestycjach zakończonych.

Jednocześnie należy zauważyć, że sytuacja związana z wirusem COVID-19 zaczyna mieć 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. Spółka w dalszym ciągu upatruje szansy w tym zakresie, poprzez możliwą perspektywę przeniesienia przez te podmioty, czy to produkcji, czy to nowych inwestycji np. z obszaru projektów logistycznych, 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 na dzień publikacji niniejszego raportu przewidzieć dalszy rozwój sytuacji oraz oszacować wpływ potencjalnych skutków pandemii, jak też ocenić możliwe scenariusze zachowania głównych inwestorów, klientów, dostawców i podwykonawców. W Grupie Dekpol prowadzone są działania dostosowujące funkcjonowanie spółek do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Grupa podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez Grupę projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarządy poszczególnych spółek z Grupy, będą reagowały na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

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

W okresie I kwartału 2021 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wiarygodności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się także przypadki, kiedy podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol występują w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej.

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.



Emisja obligacji serii B Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 1 lutego 2021 r. Dekpol Deweloper wyemitował 3,5-letnie obligacje serii B o wartości 10 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Obligacje są zabezpieczone poprzez poręczenie udzielone przez Dekpol S.A. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1000 zł. Oprocentowanie Obligacji jest oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Wykup obligacji nastąpi 1 sierpnia 2024 r.

Wykup obligacji serii G i H Dekpol S.A.

W dniu 8 marca 2021 r. Spółka dokonała całościowego wykupu wszystkich pozostałych obligacji serii G i H, zgodnie z ich terminem zapadalności. Wobec opłacenia części obligacji serii K poprzez potrącenia wierzytelności z tytułu obligacji serii G i H, wykupowi podlegało łącznie 52.451 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, w tym 43.009 obligacji serii G oraz 9.442 obligacji serii H. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 52,45 mln zł.

Program emisji obligacji

W dniu 21 kwietnia 2021 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt Dekpol S.A. sporządzony w związku z publiczną ofertą i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów wartościowych w Warszawie S.A., obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł (Obligacje). Program emisji obligacji został ustanowiony uchwałą Zarządu Dekpol S.A. z dnia 29 września 2020 r. (program obejmował emisje obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln zł, przy czym obligacje o wartości 50 mln zł zostały wyemitowane w listopadzie 2020 r. – obligacje serii I). Obligacje objęte prospektem będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji w okresie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu oraz oferowane na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w prospekcie oraz warunkach emisji danej serii Obligacji. Następnie w dniu 19 maja 2021 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła suplement nr 1 do ww. prospektu. Emitent udostępnił prospekt oraz suplement do wiadomości publicznej na stronie internetowej: <https://dekpole.pl/dla-obligatariuszy/#oferta-publiczna>

Wykup obligacji serii DA i DB Dekpol S.A.

W dniu 30 kwietnia 2021 r. Spółka dokonała całościowego wykupu obligacji serii DA i DB, zgodnie z terminem zapadalności obligacji. Wykupowi podlegało łącznie 35.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, w tym 15.000 obligacji serii DA oraz 20.000 obligacji serii DB. Łączna wartość nominalna wykupionych obligacji wyniosła 35 mln zł.



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

3.1 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 31 marca 2021 roku: 1,89

Wskaźnik Zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 31 marca 2021 roku: 0,6

Tuż po dniu bilansowym (01.04.2021), nastąpił istotny wpływ środków za zobowiązania kontrahenta do Grupy Kapitałowej Dekpol na łączną kwotę w wysokości ponad 40 mln zł. Gdyby uznać rzeczony wpływ, wówczas Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA wyniósłby: 1,47.

3.2 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