



SUPLEMENT NR 3

DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI DEKPOL S.A. ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 21 KWIETNIA 2021 ROKU

sporządzony przez Dekpol Spółkę Akcyjną z siedzibą w Pinczynie, ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979 („Emitent”, „Spółka”).

Niniejszy suplement nr 3 („**Suplement**”) stanowi suplement do Prospektu podstawowego z dnia 21 kwietnia 2021 roku („**Prospekt**”) i powinien być czytany łącznie z Prospektem.

Suplement został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), w związku z:

- publikacją w dniu 24 września 2021 roku Sprawozdania finansowego Emitenta oraz Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za I półrocze 2021 roku.

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („Komisja”) w dniu 1 października 2021 roku.

Terminy pisane wielką literą, których nie zdefiniowano w Suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

ZMIANY DO PROSPEKTU

ZMIANA NR 1 – W CZĘŚCI II - „CZYNNIKI RYZYKA” POZ. 1.12 (STR. 20) RYZYKO ZWIĄZANE Z WYSOKIM SALDEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH EMITENTA DODAJE SIĘ:

W związku ze zmianami organizacyjnymi jakie miały miejsce na początku 2021 r. (przeniesienie działalności w zakresie generalnego wykonawstwa począwszy od 01.01.2021 r. z Emitenta do spółki Dekpol Budownictwo sp. z o.o.) Emitent dla danych za 2021 r. prezentuje saldo zobowiązań przeterminowanych Grupy Emitenta (do końca 2020 r. wykazywano dane dla Emitenta).

Saldo zobowiązań przeterminowanych Grupy Emitenta na 30.06.2021 r. wynosiło 65.357 tys. zł, co stanowiło 9,5% w zobowiązaniach ogółem Grupy Emitenta (686.141 tys. zł na dzień 30.06.2021 r.). Powyższe saldo wynika przede wszystkim ze specyfiki działalności Grupy Emitenta, tj. m. in. prowadzenia w dużej skali działalności w segmencie generalnego wykonawstwa (308.719 tys. zł przychodów tego segmentu za okres 01.01.2021-30.06.2021 r., co stanowi 65% skonsolidowanych przychodów Grupy Dekpol w tym okresie). Główną grupą wierzycieli byli podwykonawcy świadczonych przez Grupę Emitenta usług w zakresie generalnego wykonawstwa. Większość zobowiązań handlowych spłacanych po terminie wymagalności powstaje na skutek niedostarczenia kompletu dokumentacji przez kontrahenta. Zgodnie z procedurami wewnętrznymi obowiązującym w Grupie Emitenta możliwość dokonania płatności za wymagalne i bezsporne faktury następuje po dostarczeniu kompletu dokumentów do protokołu zgodnie z zapisami umownymi. Niezwłocznie po zauważeniu braków kontrahenci są informowani o zaistniałej sytuacji i obligowani do uzupełnienia braków formalnych, przez co termin zapłaty jest uzależniony od spełnienia powyższego. W saldzie zobowiązań przeterminowanych nie występuje duża koncentracja na jednego podwykonawcę.

Poniżej przedstawiono strukturę przeterminowania wyżej wskazanego salda na 30.06.2021 r. (dane w tys. zł):

Dane w tys. zł	Suma	do 90 dni	91-180 dni	181-365 dni	> 365 dni
Saldo zobowiązań przeterminowanych	65 357	61 073	3 317	572	395
Udział w %	100%	93,44%	5,07%	0,88%	0,61%

Źródło: Emitent

W strukturze czasowej zobowiązania przeterminowane >90 dni nie przekraczają 7% salda zobowiązań przeterminowanych.

Według stanu na dzień 24 września 2021 r. Grupa Emitenta uregulowała zdecydowaną większość zobowiązań przeterminowanych wykazanych na 30.06.2021 r. – spłacono 57.970 tys. zł, co stanowi 89% przeterminowanych zobowiązań na 30.06.2021 r.

ZMIANA NR 2 – W CZĘŚCI II - „CZYNNIKI RYZYKA” POZ. 1.13 (STR. 22) RYZYKO ZWIĄZANE Z LUKĄ PŁYNNOCI DODAJE SIĘ:

Grupa Emitenta jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje zestawienie terminów zapadalności / wymagalności aktywów i pasywów Grupy według stanu na dzień 30 czerwca 2021 r. (w tys. PLN):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2021 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (w tym faktoring)	124 322	1 183	1 183	1 183	1 183	99	-	129 153
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	9 000	77 460	72 816	20 000	-	-	179 276
Zobowiązania z tytułu leasingu	4 073	2 759	1 944	908	34	-	-	9 718
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	321 478	2 390	3 017	3 612	9 741	4 124	23 631	367 993
Zobowiązania razem	449 873	15 332	83 604	78 519	30 958	4 223	23 631	686 140
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.06.2021 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Aktywa razem	645 172	47 601	22 164	22 072	13 513	9 091	250 394	1 010 008
Luka płynności netto	195 299	32 269	61 440	56 447	17 445	4 868	226 763	323 868
Skumulowana luka płynności netto	195 299	227 568	166 128	109 682	92 237	97 105	323 868	323 868

Źródło: Emitent

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

W porównaniu do luki płynności zaprezentowanej w Prospekcie i Suplemencie nr 1 zauważalne jest przesunięcie niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów do przedziału do 3 i do 4 lat, co wynika głównie ze zmiany daty wymagalności obligacji w związku z terminowym wykupem wcześniejszych emisji oraz ponad 3-letnim terminem wykupu nowych emisji przeprowadzonych w 4 kwartale 2020 r. i 1 półroczu 2021 r.

Na dzień 28 września 2021 r. Emitent nie dysponuje bardziej aktualnymi danymi dotyczącymi kształtowania się luki płynności niż na 30 czerwca 2021 r. Kolejne przeliczenie będzie dokonane po sporządzeniu raportu kwartalnego za 3 kwartał 2021 r. W danych na dzień 28 września 2021 roku należy zwrócić uwagę na wzrost zobowiązań długoterminowych w efekcie przeprowadzenia po dniu bilansowym przez Emitenta emisji obligacji serii P2021A na kwotę 25 mln PLN z terminem zapadalności 3,5 roku.

**ZMIANA NR 3 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 4.7 (STR. 39)
INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH ZMIAN W STRUKTURZE ZADŁUŻENIA KREDYTOWEGO
I FINANSOWANIA EMITENTA OD OSTATNIEGO R. OBROTOWEGO DODAJE SIĘ:**

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r., 31 grudnia 2020 r. oraz 30 czerwca 2021 r.:

Bilans (w tys. zł)	31.12.2019	struktura	31.12.2020	struktura	30.06.2021	struktura
Kapitał Własny	242 314	25,4%	293 479	30,8%	323 868	32,1%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	197 100	20,6%	128 920	13,5%	236 268	23,4%
Kredyty i pożyczki	11 387	1,2%	5 423	0,6%	4 831	0,5%
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	125 410	13,1%	80 640	8,5%	179 276	17,7%
Pozostałe finansowe	3 310	0,3%	3 865	0,4%	5 646	0,6%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	515 567	54,0%	531 097	55,7%	449 873	44,5%
Kredyty i pożyczki	111 848	11,7%	63 444	6,7%	123 969	12,3%
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	38 345	4,0%	98 400	10,3%	0	0,0%
Pozostałe finansowe	7 287	0,8%	11 919	1,3%	4 426	0,4%
Handlowe oraz pozostałe, w tym:	339 747	35,6%	287 361	30,1%	259 235	25,7%
przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	197 651	20,7%	76 054	8,0%	52 493	5,2%
Pasywa razem	954 981	100,0%	953 497	100,0%	1 010 008	100,0%
Dług netto	181 819		106 198		209 415	
Dług netto/Kapitał Własny	0,75		0,36		0,65	

Źródło: Emitent

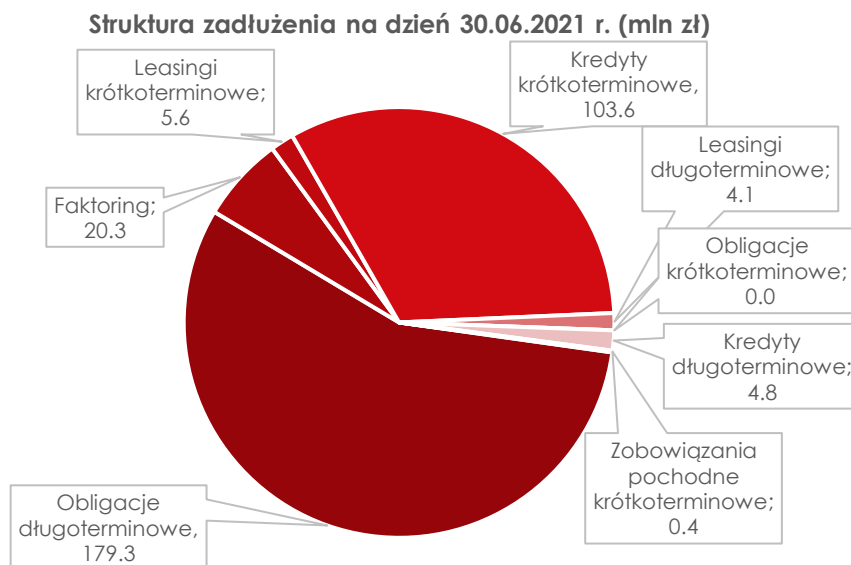
Na dzień 30 czerwca 2021 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 32,1% i był wyższy o 1,3 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2020 r. Wyjaśnieniem zmiany struktury finansowania działalności Grupy Emitenta jest:

- Wzrost kapitałów własnych o 30,3 mln zł w wyniku dodatniego zysku netto w 1H 2021 r.;
- Wzrost salda kredytów o 55,9 mln zł, w wyniku zwiększenia salda kredytów;
- Wzrost salda obligacji o 0,2 mln zł, w wyniku emisji obligacji netto;
- Wzrost salda faktoringu o 9,5 mln zł, w wyniku zwiększenia salda faktoringów;
- Wzrost salda leasingów (pozostałe zobowiązania finansowe) o 1,3 mln zł, w wyniku zwiększenia wartości leasingów;
- Spadek wartości wyceny zobowiązań transakcji pochodnych o 7,0 mln zł,
- Spadek salda zobowiązań handlowych o 28,1 mln zł, w tym spadek salda wpłat klientów na mieszkania w budowie (-22,7 mln zł), co wiąże się z przekazaniem lokali nabywcom w ukończonych inwestycjach;

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2021 r. istniało dziewięć serii obligacji Grupy o łącznej wartości nominalnej ponad 182,3 mln zł, z czego 100,15 mln zł zostało wyemitowanych przez Dekpol S.A., 47,15 mln zł przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o., a 35 mln zł przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. - spółki z Grupy Emitenta.

Grupa finansuje się kredytami bankowymi (udzielone przez m.in. PKO BP SA, mBank, Santander, ING, Alior Bank), których łączne saldo na dzień 30.06.2021 r. wynosi 108,4 mln zł. Zobowiązania kredytowe Dekpol S.A. wynoszą 66,2 mln zł, a zobowiązania kredytowe pozostałych Podmiotów z Grupy Emitenta wynoszą 42,3 mln zł.

Ponadto, Grupa finansuje się za pomocą faktoringu (20,3 mln zł na dzień 30.06.2021 r.), leasingu (9,7 mln zł) oraz zobowiązań pochodnych (0,4 mln zł). Na koniec czerwca 2021 r. Grupa miała 47,7 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

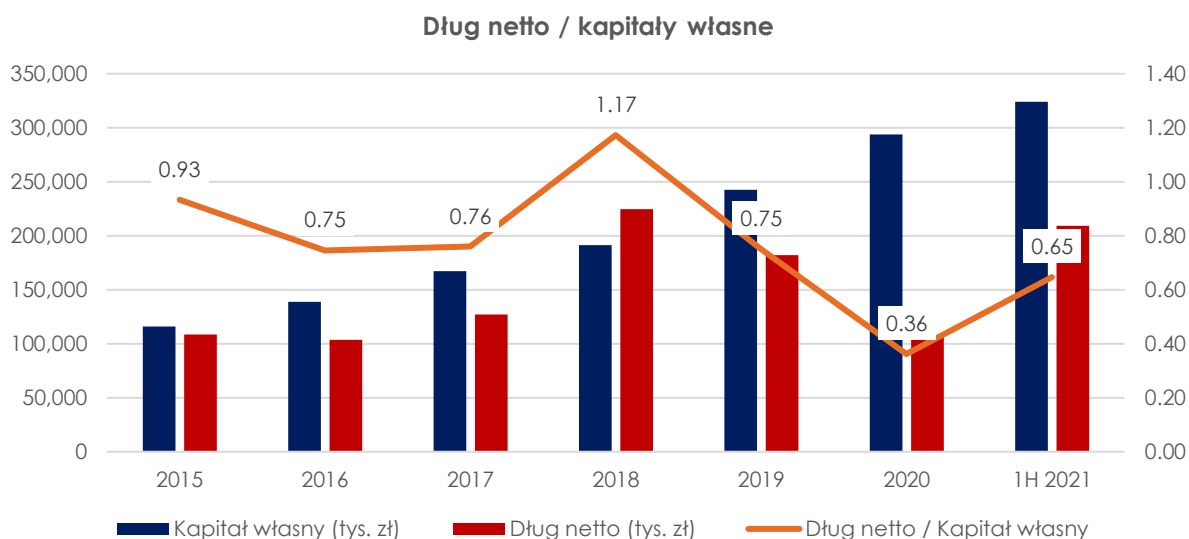


Źródło: Emitent

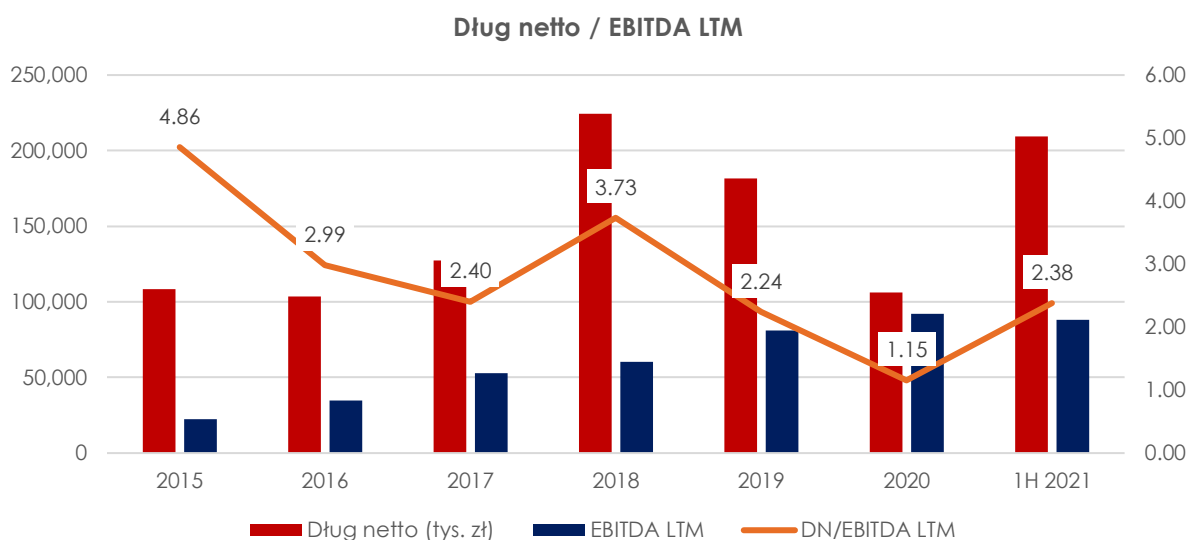
Dług netto Grupy Dekpol wyniósł na koniec czerwca 2021 r. 209,4 mln zł, co oznacza wzrost o 103,2 mln zł względem końca 2020 r. Powodem wzrostu długu netto jest wzrost salda zadłużenia finansowego o 54,4 mln PLN oraz spadek salda środków pieniężnych o 48,8 mln zł, w wyniku zwiększonego zapotrzebowania na kapitał obrotowy.

W ujęciu wskaźnikowym:

- Wskaźnik Dług netto / Kapitał własny wzrósł z poziomu 0,36 na 31.12.2020 do 0,65 na 30.06.2021 r.
- Wskaźnik Dług netto / EBITDA LTM wzrósł z poziomu 1,15 na 31.12.2020 do 2,38 na 30.06.2021 r.



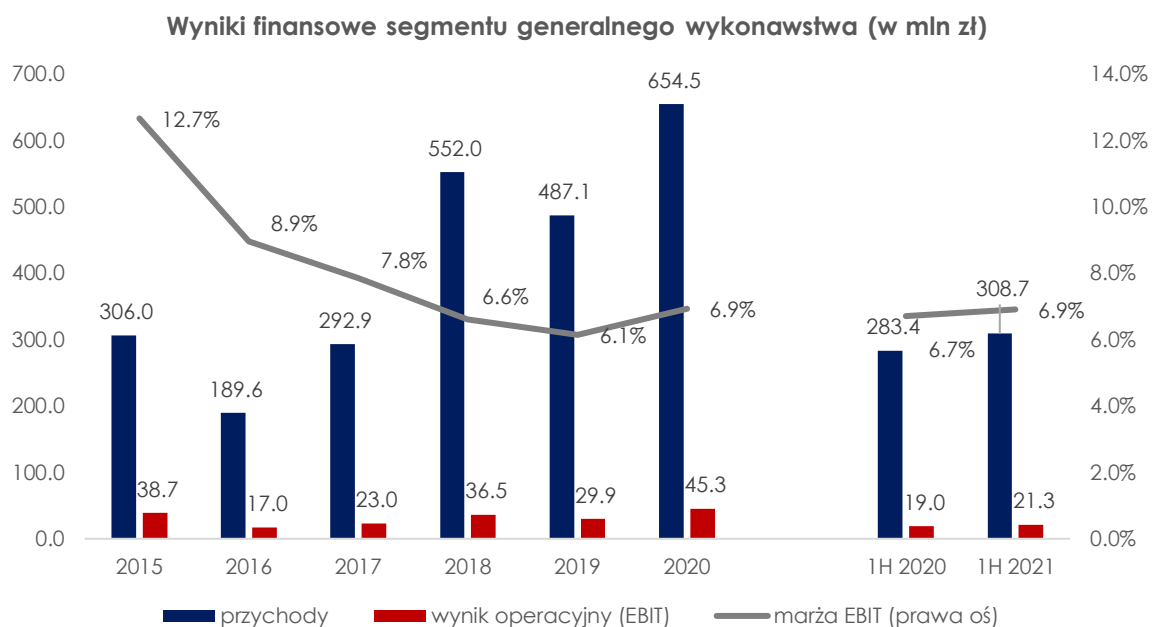
Źródło: Emitent



Źródło: Emitent

ZMIANA NR 4 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.1 (STR. 47) SEGMENT GENERALNEGO WYKONAWSTWA DODAJE SIĘ:

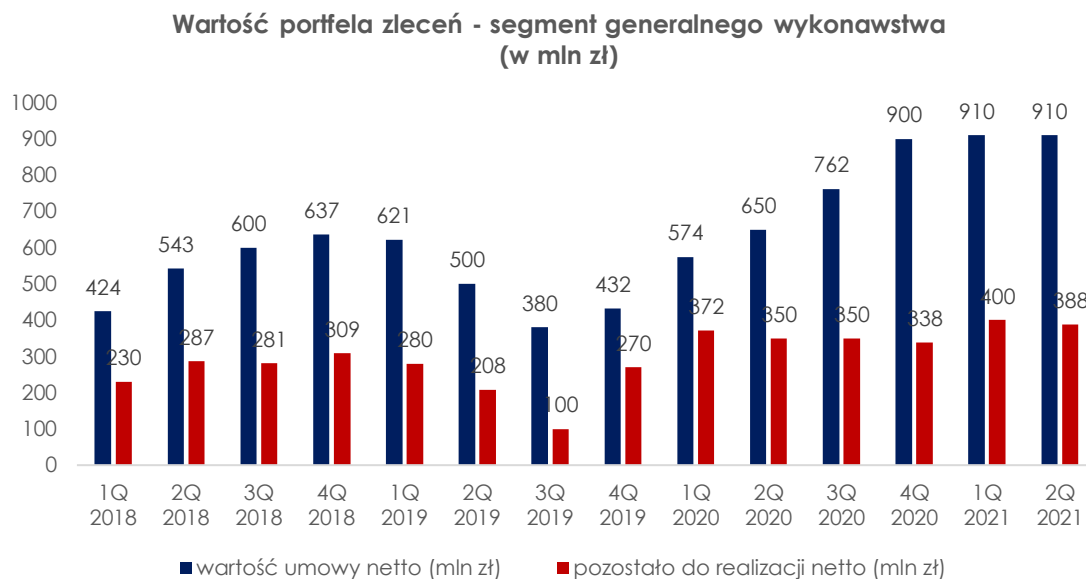
Poniżej przedstawiono poziom przychodów ze sprzedaży, wynik operacyjny (EBIT) oraz marżę EBIT segmentu generalnego wykonawstwa na przestrzeni lat 2015 – 1H 2021.



Źródło: Emitent

W 1H 2021 r. Grupa w segmencie generalnego wykonawstwa osiągnęła 308,7 mln zł przychodów (+8,9% r/r) oraz 21,3 mln zł EBIT (+12,1% r/r). W porównaniu do poprzedniego okresu wzrosła marża operacyjna, która wyniosła 6,9% (6,7% przed rokiem).

Poniżej przedstawiono wartość portfela zleceń w segmencie generalnego wykonawstwa (w mln zł):



Źródło: Emitent

Na koniec czerwca 2021 r. Grupa realizowała kontrakty o łącznej wartości około 910 mln zł netto, z czego do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o wartości ponad 388 mln zł netto. Dodatkowo Grupa Emitenta realizuje projekty deweloperskie wewnątrzgrupowe o łącznej wartości umownej wynoszącej ponad 135 mln zł, z czego pozostało do realizacji po 30 czerwca 2021 r. niespełna 46 mln zł netto.

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Emitenta na dzień 30.06.2021 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 Pruszczu Gdańskim
GRUPA 7R	Hala magazynowa w Kowalch w powiecie gdańskim
GRUPA 7R	Hala magazynowa w Warszawie
KARUZELA KOŁOBRZEG	centrum handlowego w Kołobrzegu
RTE POLAND	Budowa fabryki rowerów w Machnacu
GRUPA PANATTONI	Budowa budynku magazynowo- produkcyjnego z pomieszczeniami biurowo- socjalnymi i infrastrukturą towarzyszącą w Grodzisku Mazowieckim
GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej z budynkiem socjalnobiurowym wraz z infrastrukturą drogową, sieciową oraz obiektami pomocniczymi w Gdańsku
GRUPA 7R	Wykonanie dwóch obiektów produkcyjnomagazynowych z zapleczem biurowo-socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (hala A i hala B) w Szczecinie

GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (drogi wewnętrzne, parkingi, powierzchnie ładunkowe) wraz z częścią biurową w miejscowości Skawina
GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Ujrzanów k. Siedlec

Źródło: Emitent

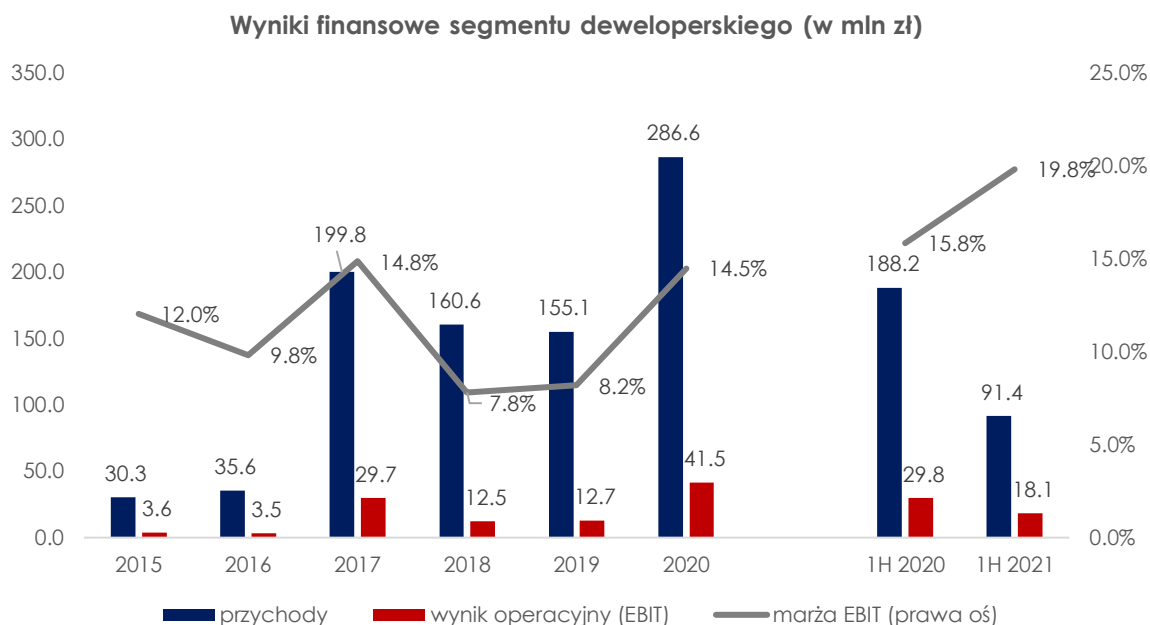
Większość realizowanych przez Grupę kontraktów ma wartość od 20 do 40 mln zł. Grupa realizuje także pojedyncze większe kontrakty o wartości ok. 70-100 mln zł (na 30.06.2021 Grupa realizowała 4 takie kontrakty). Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach ok. 70%-85%. Wg stanu na dzień 30.06.2021 r. udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ok. 70%.

Działalność segmentu w okresie 1H 2021 r. pozostawała pod wpływem znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych. Przy wysokim popycie na usługi, problemem okazała się dynamika inflacji cen, która utrudniała prawidłową projekcję kosztów realizacji projektów budowlanych i efektywne konstruowanie ofert handlowych. Gwałtowny wzrost cen i niedostępność materiałów budowlanych występujące w czasie pomiędzy wyborem oferty, a podjęciem kontraktacji przyczyniały się do niższej rentowności projektów. Na ograniczenie negatywnego wpływu inflacji kosztów na wynik finansowy miała wpływ decyzja o niższej aktywności w zakresie akwizycji nowych projektów podjęta w 1Q 2021 oraz krótkoterminowy charakter realizowanych projektów. Dodatkowo Spółka przez ostatnie lata działalności wypracowała procedury i procesy wewnątrzorganizacyjne obliczone na sprawność, szybkość działania i obniżenie ryzyka realizacyjnego (m.in. skuteczny dział zakupów współpracujący z obszarem wycen nowych projektów jak i z działem realizacyjnym). Narzędziem przeciwdziałania podwyżkom okazały się być również rokowania z dostawcami w odniesieniu do większych pakietów dostaw, jak również import wybranych materiałów z zagranicy.

Największą dynamiką wzrostu cen materiałów budowlanych charakteryzował się okres od lutego do czerwca 2021. W 3 kwartale 2021 sytuacja powoli ulega stabilizacji, jednakże Spółka nie zakłada istotnych obniżek w najbliższym czasie, a raczej wyłuszczenie trendu wzrostowego. Spółka spodziewa się wpływu podwyżki cen materiałów budowlanych na wynik finansowy za cały rok 2021, jednakże podjęte działania zaradcze pozwalają w znaczącym zakresie ten efekt ograniczać i kontrolować.

ZMIANA NR 5 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.2 (STR. 53) SEGMENT DEWELPERSKI DODAJE SIĘ:

Poniżej przedstawiono poziom przychodów ze sprzedaży, wynik operacyjny (EBIT) oraz marżę EBIT segmentu deweloperskiego na przestrzeni lat 2015 – 1H 2021.



Źródło: Emitent

W przychodach segmentu deweloperskiego w pierwszym półroczu 2021 r. rozpoznana została sprzedaż 214 lokali. Dla porównania w rekordowym dla segmentu deweloperskiego pod względem rozpoznanych przychodów I półroczu 2020 było to 437 lokali. W 1H 2021 r. wydane zostały ostateczne decyzje o pozwoleniu na użytkowanie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (180 lokali) wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Pastelowe" etap I w Gdańsku oraz 13 budynków apartamentowych (92 lokale) wchodzących w skład inwestycji Sol Marina etap I (łącznie obejmującej 222 lokale). Osiągnięte przychody ze sprzedaży w 1H 2021 r. wyniosły 91,4 mln zł (spadek o 51% r/r), a wynik operacyjny spadł o 39% do 18,1 mln zł. Poprawie uległa marża operacyjna, która wyniosła 19,8% (15,8% przed rokiem).

Emitent zwraca uwagę, że poziom uzyskanych przychodów w segmencie deweloperskim jest zależny od harmonogramu budowy projektów deweloperskich. 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.

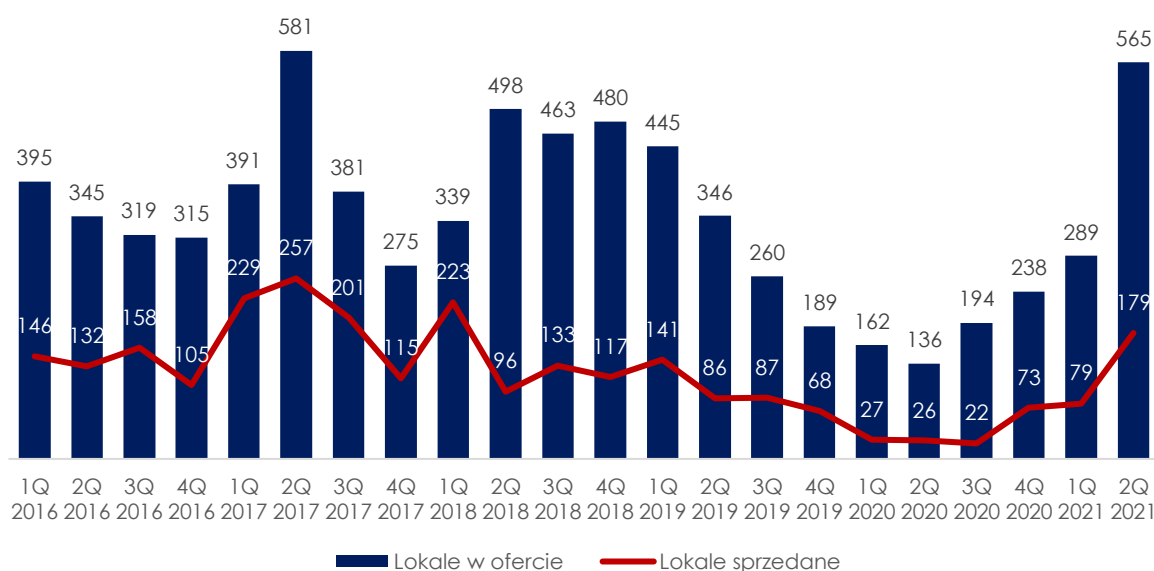
W 1H 2021 r. Spółka prowadziła sprzedaż następujących inwestycji:

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

- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Kociewskie etap I – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 121, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2021 r. w ofercie sprzedażowej pozostawało 565 lokali, a sprzedaż bieżąca w 1H 2021 r. wyniosła 258 lokali (vs. 53 lokali w 1H 2020 r.)

Kwartałna kontraktacja i oferta



Źródło: Emitent

Na dzień 30.06.2021 r. Grupa ma zabezpieczony bank gruntów do 2025 roku o łącznej powierzchni użytkowej 235 tys. m², z czego ok. 73 tys. m² powierzchni użytkowej w projektach premium. Ok. 95% banku ziemi zostało już opłacone.

Harmonogram inwestycji deweloperskich na dzień 30.06.2021 r.

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Rozpoczęcie budowy			Zakończenie budowy				2022				2023				2024				2025																
		PUM+PUU (m²)	Liczba lokali	% lokali sprzedanych (30.06.2021)	2021				2022				2023				2024				2025																
					1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q													
Pastelowa I	Gdańsk	9 366	180	99%	180																																
Sol Marina Ia	Wiślinka	5 585	92	86%		92																															
Osiedle Kociewskie etap I (Nowe Rokitki VII)	Tczew	4 978	121	61%				121																													
Lazur Park	Sobieszewo	1 523	36	81%				36																													
Villa Neptun	Sobieszewo	1 674	40	80%				40																													
Neo Jasiień etap I (Os. Zielone IV etap 1)	Gdańsk	4 792	104	46%					104																												
Pastelowa IIa	Gdańsk	9 838	225	18%					225																												
Sol Marina Ib (Grano Marina Hotel)	Wiślinka	4 230	131	22%										131																							
Braniborska	Wrocław	17 997	404	Planowany																																	
Baltic Porto	Sobieszewo	2 562	72	17%					72																												
Trimare etap I	Sztutowo	6 244	189	Planowany																																	
Osiedle Kociewskie etap II (Nowe Rokitki VIII)	Tczew	5 267	129	Planowany																																	
Sol Marina II	Wiślinka	5 983	127	34%																																	
Baltic Line	Sobieszewo	2 004	60	63%										60																							
Pastelowa ustuga	Gdańsk	2 852	1	Planowany					1																												
Grano Resort I apartamenty	Sobieszewo	6 238	124	Planowany																																	
Neo Jasiień etap II (Os. Zielone IV etap 2)	Gdańsk	4 355	98	Planowany																																	
Sol Marina III	Wiślinka	6 544	140	Planowany																																	
Pastelowa IIb	Gdańsk	6 153	125	Planowany																																	
Baltic Fun Park*	Sobieszewo	8 393	188	Planowany																																	
Osiedle Kociewskie etap III (Nowe Rokitki IX)	Tczew	4 290	86	Planowany																																	
Grano Resort IIa apartamenty	Sobieszewo	5 759	160	Planowany																																	
Trimare etap II	Sztutowo	5 710	128	Planowany																																	
Pastelowa III	Gdańsk	12 156	270	Planowany																																	
Soleo Park*	Sobieszewo	893	25	Planowany																																	
Osiedle Kociewskie etap IV (Nowe Rokitki X)	Tczew	6 435	129	Planowany																																	
Grano Resort IIb apartamenty	Sobieszewo	5 759	160	Planowany																																	
Pastelowa IV	Gdańsk	20 753	474	Planowany																																	
Łącznie liczba planowanych do ukończenia lokali					469				720				944				827				584																

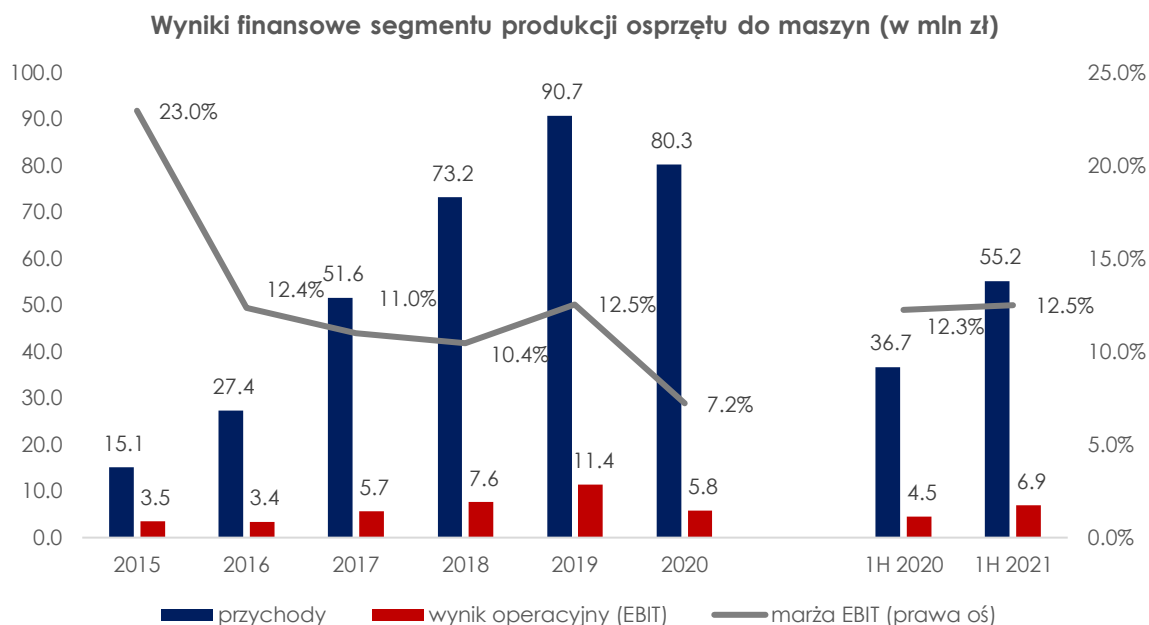
* Grunt nie w pełni opłacony, do zapłaty pozostało łącznie 5 mln zł.

Źródło: Emitent; Kursywą oznaczono inwestycje realizowane w systemie condo

Poza powyższymi gruntami Grupa posiada jeszcze grunty w Gdańsku, Rokitkach, Pucku oraz Warszawie przy ul. Prądzyńskiego, na których w dalszej perspektywie Grupa planuje wybudowanie łącznie ponad 80 tys. m² PUM oraz PUU.

ZMIANA NR 6 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.3 (STR. 63) PRODUKCJA OSPRZĘTU DO MASZYN DODAJE SIĘ:

Poniżej przedstawiono poziom przychodów ze sprzedaży, wynik operacyjny (EBIT) oraz marżę EBIT segmentu produkcji osprzętu do maszyn na przestrzeni lat 2015 – 1H 2021.



Źródło: Emitent

Pierwsze półrocze 2021 r. roku zakończyło się najlepszym poziomem przychodów oraz wyniku z działalności operacyjnej segmentu produkcji łożek i osprzętów do maszyn budowlanych, pomimo bardzo wymagającego i niestabilnego rynku surowców, jak i wymagającego rynku pracowników. Pozytywny jest fakt, że dynamiczny wzrost gospodarczy w USA i Chinach znalazł odzwierciedlenie w poziomie zamówień. Grupa zanotowała wzrost przychodów tego segmentu, które wyniosły 55,2 mln zł (36,7 mln zł przed rokiem). Rentowność segmentu wzrosła do 12,5% w porównaniu do 12,3% w 1H 2020 r.

Rozmowy handlowe z największymi producentami maszyn budowlanych na świecie zaczynają przeradzać się w realne projekty wdrażane na linii produkcyjnej. Podmiot z Grupy Emitenta Dekpol Steel Sp. z o.o. ustawicznie wdraża nowe projekty dedykowane przez Caterpillar. Jest to długotrwały proces, oparty na akceptacji poszczególnych procesów produkcji. Dzięki stopniowemu uruchamianiu poszczególnych grup produktowych można precyzyjnie ustawiać linię produkcyjną jak również tworzyć przyrządy usprawniające proces montażu i spawania.

Wysoki poziom produkcji w pierwszym półroczu 2021 r. osiągnięto przy pełni wykorzystanej mocy przerobowej fabryki Dekpol Steel. Było to możliwe dzięki wprowadzeniu znacznych zmian w organizacji produkcji i standaryzacji grup produktowych. Spółka systematycznie modernizuje i uzupełnia park maszynowy poprzez zakup nowych maszyn niezbędnych do zachowania wysokiej jakości produkowanych łożek jak również do skrócenia i zoptymalizowania procesu produkcji. Precyzyjna analiza czasów produkcyjnych w poszczególnych obszarach pozwala bardzo szybko reagować i wprowadzać na bieżąco usprawnienia. Robotyzacja procesu spawania, łożek kompaktowych zaczęła przynosić wymierne efekty i jest istotnym obszarem w realizacji zwiększonych zamówień. Na przełomie I i II kwartału, Spółka rozpoczęła akcję rekrutacyjną na niespotykaną do tej pory skalę. Pomimo wdrożenia szeregu działań

nakierowanych na uatrakcyjnienie Podmiotu z Grupy Emitenta - Dekpol Steel Sp. z o.o. jako potencjalnego pracodawcy, w dalszym ciągu występuje problem z pozyskaniem nowych pracowników. W efekcie konieczne było przesunięcie dalszej rozbudowy hali produkcyjnej na drugi kwartał przyszłego roku.

Grupa kontynuuje wprowadzoną od stycznia 2021 r. strategię rozwoju i sprzedaży. Głównym kierunkiem ekspansji i sprzedaży bezpośredniej jest rynek USA, Francji i Niemiec. Rozwój strategii Dekpol Steel Sp. z o.o. powierzono nowo pozyskanej kluczowej osobie z doświadczeniem z koncernu Caterpillar. Głównymi założeniami strategii jest wyselekcjonowanie produktów o najwyższym potencjale osiągniętej marży. Działania te mają na celu uporządkowanie i wyspecjalizowanie poszczególnych procesów produkcyjnych, jak również rozwój sprzedaży autorskich rozwiązań Grupy.

W pierwszym półroczu, zakończyły się testy nowatorskich osprzętów, których premiera zaplanowana jest na przyszły rok w czasie największych targów maszyn budowlanych BAUMA. W czerwcu natomiast odbyła się prapremiera nowego osprzętu marki Dekpol Steel, opartego na silniku hydraulicznym, pozwalającym w pełni wykorzystać potencjał maszyny. Obecnie trwa proces opatentowania w/w silnika. Opracowany silnik „POWERDEK” spotkał się z pozytywnym odbiorem ze strony potencjalnych klientów, w efekcie podjęto decyzję o powołaniu dedykowanego zespołu, odpowiedzialnego za sprzedaż i marketing tego produktu.

Efekty widoczne w pierwszym półroczu 2021 były de facto rezultatem trafnych działań, podjętych w drugim półroczu ubiegłego roku. Dekpol Steel Sp. z o.o. uzyskał w tym okresie najlepsze wyniki finansowe w całej swojej historii. Dynamiczny wzrost zamówień jest bardzo dobrym prognostykiem na osiągnięcie w 2021 r. jednych z najlepszych wyników finansowych dla Dekpol Steel Sp. z o.o.

ZMIANA NR 7 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 2.1 (STR. 35) IMIONA I NAZWISKA (NAZWY) ORAZ ADRESY BIEGŁYCH REWIDENTÓW EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI (WRAZ Z INFORMACJAMI O ICH PRZYNALEŻNOŚCI DO ORGANIZACJI ZAWODOWYCH) DODAJE SIĘ:

Firmą audytorską do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za lata obrotowe 2021 i 2022 oraz do przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz śródrocznego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za okresy od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku jest UHY ECA Audyty Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Połczyńskiej 31a, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000418856 oraz wpisana na listę firm audytorskich Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego pod numerem 3115. Biegłym Rewidentem przeprowadzającym przegląd był Piotr Woźniak, wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 11625. Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza, w wyniku postępowania określonego Procedurą wyboru firmy audytorskiej oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu.

ZMIANA NR 8 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.2 (STR. 101) ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE DODAJE SIĘ:

Po dacie ostatecznych rocznych skonsolidowanych danych finansowych za rok 2020 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 24 września 2021 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:
<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2021/09/GK-DEKPOL-SSF-HY2021.pdf>

ZMIANA NR 9 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.4 (STR. 118) BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH DODAJE SIĘ:

Biegły rewident dokonał przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 r. Raport z przeglądu został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 24 września 2021 r. i jest dostępny jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2021/09/DEKPOL-30062021-raport-z-przegladu-SSF-podpisany.pdf>

ZMIANA NR 10 – W WYKAZIE ODESŁAŃ (STR. 186-187) DODAJE SIĘ:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:
<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2021/09/GK-DEKPOL-SSF-HY2021.pdf>

Biegły rewident dokonał przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2021 r.. Raport z przeglądu został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 24 września 2021 r. i jest dostępny jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2021/09/DEKPOL-30062021-raport-z-przegladu-SSF-podpisany.pdf>