



Pinczyn, 29 kwietnia 2022

Szanowni Państwo,

**w imieniu Zarządu Grupy Dekpol przekazuję Państwu Skonsolidowany Raport Roczny Grupy Kapitałowej za rok 2021.**

Miniony rok był kolejnym wymagającym okresem dla wszystkich prowadzących działalność biznesową. Mierzyliśmy się z kolejnymi falami pandemii COVID-19 oraz ich skutkami w postaci m.in. zaburzonych łańcuchów dostaw, znaczącą inflacją kosztów materiałów i usług oraz zmianami w otoczeniu prawno-podatkowym.

Pomimo tego dynamicznie zmieniającego się otoczenia, stawiającego przed nami coraz to nowe wyzwania, Grupa osiągnęła w 2021 roku bardzo dobre wyniki finansowe: 1,25 mld PLN przychodów ze sprzedaży, co oznacza wzrost o 19% w stosunku do 2020 roku. Marża brutto na sprzedaży utrzymana została na poziomie około 13%. Zysk operacyjny wyniósł blisko 113 mln PLN i w konsekwencji Grupa zakończyła rok zyskiem netto w wysokości 75,7 mln PLN (po korekcie o zdarzenie jednorazowe związane z nabyciem INTEK: 55,5 mln PLN). Rezultaty osiągnięte w minionym roku kolejny raz potwierdzają słuszność strategii DEKPOL, polegającej na zrównoważonym rozwoju w oparciu o trzy uzupełniające się filary biznesu: segment Generalnego Wykonawstwa (Dekpol Budownictwo), Deweloperski (Dekpol Deweloper) i Produkcji Osprzętu do maszyn budowlanych (Dekpol Steel). Po skutecznym przeprowadzeniu i zakończeniu w ub.r. procesu reorganizacji i wydzielania poszczególnych segmentów działalności do właściwych im spółek DEKPOL S.A. pełni w Grupie rolę spółki holdingowej.

Segment Generalnego Wykonawstwa, reprezentowany przez spółkę Dekpol Budownictwo, osiągnął w minionym roku wysoki poziom 850 mln PLN przychodów (versus 654 mln PLN w 2020), przy satysfakcjonującej rentowności, co dało wynik operacyjny na poziomie 49,7 mln PLN. Pomimo wielu wyzwań dotyczących skokowego wzrostu kosztów materiałów i usług, zespół GW udowodnił, że potrafi szybko reagować na zmiany zachodzące w otoczeniu rynkowym. Dzięki opracowanym i wdrożonym przez zespół procedurom ostrożnościowym dotyczącym ofertowania i koncentracji na realizacji krótkoterminowych kontraktów, Spółka dobrze poradziła sobie w niezwykle trudnych warunkach. Dekpol Budownictwo ma ugruntowaną, wysoką pozycję rynkową i bardzo dobre referencje, co znajduje uznanie zarówno u nowych klientów, jak i kontrahentów, z którymi Spółka już współpracowała. Na koniec 2021 roku w portfolio posiadaliśmy kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 1,3 mld PLN netto. Do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości ponad 570 mln PLN netto, natomiast w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego posiadaliśmy kontrakty o wartości 410 mln PLN, z czego do realizacji pozostawało około 305 mln PLN. W ciągu początkowych miesięcy 2022 roku nasz portfel zleceń nadal rośnie, a naszym długofalowym zadaniem jest kontynuacja stabilnego



i rozważnego rozwoju, z uwzględnieniem aktywnych działań mających na celu zabezpieczenie realizacji obecnych i przyszłych projektów.

Dekpol Deweloper kontynuował w minionym roku realizację projektów obejmujących zarówno budowę osiedli mieszkaniowych, luksusowych apartamentowców, jak również condohotelu. W ramach segmentu deweloperskiego osiągnięto w ubiegłym roku 254 mln PLN przychodów, na co złożyło się rozpoznanie 406 lokali oraz częściowego przychodu z realizacji projektu w segmencie PRS. Dzięki bardzo dobrej, 19% marży EBIT Spółka zakończyła rok wynikiem operacyjnym w wysokości 49,3 mln PLN. Dzięki konsekwentnej rozbudowie oferty sprzedażowej Dekpol Deweloper pochwalić się może bardzo wysokim poziomem kontraktacji: w 2021 zawarto umowy sprzedaży 490 lokali, co znajdywać będzie pozytywne odzwierciedlenie w wynikach segmentu w kolejnych latach. Portfolio Dekpol Deweloper jest zróżnicowane i dobrze dopasowane do potrzeb rynku – obejmuje zarówno lokale w segmencie popularnym, jak i premium, które w obliczu narastającej inflacji traktowane są przez klientów jako bezpieczna przystań dla posiadanego kapitału. Cele biznesowe Spółki na rok 2022 również są ambitne: osiągnięcie przychodów na poziomie 250 mln PLN dzięki rozpoznaniu w wyniku finansowym ok. 540 lokali oraz przychodów z realizacji inwestycji w formule PRS.

Po trudnym 2020 roku w minionym roku Dekpol Steel powrócił na ścieżkę dynamicznego wzrostu i zanotował rekordowe w swojej historii wyniki. Przychody Spółki wzrosły ponad dwukrotnie, do 120 mln PLN a dzięki utrzymaniu solidnego poziomu marż zysk operacyjny wyniósł 12,6 mln PLN. W roku 2021 pozycja Spółki na rynku krajowym jak również europejskim umocniła się. Dzięki pełnej standaryzacji, jak również ustabilizowaniu procesów produkcji, Spółka zrealizowała rosnący poziom zamówień, stawiając jednocześnie czoła wyzwaniom związanym z dynamicznymi wahaniami kosztów materiałów, przede wszystkim stali. W związku z pozyskaniem przez Dekpol Steel dużej liczby nowych zleceń i planowanym dalszym dynamicznym rozwojem Spółki zaktywizowano działania w obszarze M&A, czego efektem była zawarta umowa przejęcia lubawskiej spółki INTEK. Dzięki transakcji zespół Dekpol Steel zasiliło około 200 wykwalifikowanych pracowników o zbliżonych kompetencjach, a zasoby Spółki poszerzyły się o dwukrotnie większą, od posiadanej w Pinczynie, powierzchnię produkcyjną. Oczekujemy, że w następstwie transakcji w perspektywie trzech lat przychody Dekpol Steel powinny wzrosnąć do poziomu nawet ok. 300 mln PLN. Ponadto Spółka kładzie duży nacisk na rozwój robotyzacji, zatrudnienia oraz kanałów sprzedaży, co powinno wspierać dalszy wzrost sprzedaży jak i poprawę wyników.

Wymagające otoczenie biznesowe stawia przed nami wyzwania, ale także generuje biznesowe szanse. Dzięki temu, że Grupa DEKPOL jest elastyczna i bacznie analizuje otoczenie rynkowe oraz dzięki utrzymywaniu bezpiecznej i stabilnej sytuacji finansowej pomimo kontynuacji dynamicznego rozwoju mogliśmy z takiej szansy skorzystać, czego przykładem było właśnie przejęcie INTEK. Chciałbym w tym miejscu podziękować wszystkim osobom zaangażowanym w rozwój Grupy Dekpol: Zespołowi, Kontrahentom, Akcjonariuszom oraz Instytucjom



Finansującym. Sukces jest sumą odpowiedzialnego podejścia i niezwykłego zaangażowania w codzienne zadania wszystkich nas.

Jednym z priorytetów na rok 2022 zarówno dla Dekpol S.A., jak również spółek należących do Grupy, jest podjęcie praktycznych działań uwzględniających w szerszym stopniu niż dotychczas aspekt ESG (Environmental, Social, Governance). Upatrujemy w tym szans na poprawę efektywności działania poszczególnych jednostek, obniżenie zużycia zasobów naturalnych oraz zwiększenie zaangażowania po stronie pracowników, a także na coraz lepsze dopowiadanie na oczekiwania stawiane w tym względzie przez naszych kontrahentów.

Podsumowując bardzo udany dla Grupy rok 2021 nie sposób nie odnieść się do bieżącej sytuacji, w jakiej wszyscy się znaleźliśmy. Jesteśmy – jako zespół DEKPOL - głęboko wstrząśnięci agresją Rosji i wywołaniem wojny na Ukrainie wraz ze wszystkimi jej tragicznymi konsekwencjami. Obecnie nie sposób jest oszacować wpływu toczącej się wojny i jej konsekwencji na sytuację w regionie i na świecie, a co za tym idzie – na działalność Grupy w średnim i długim terminie. Analizujemy sytuację na bieżąco we wszystkich obszarach naszej działalności i jednocześnie aktywnie włączamy się w działania pomocowe na rzecz naszych Sąsiadów.

Z poważaniem

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu Dekpol S.A.