



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)



RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2022 ROKU GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Pinczyn, 28 listopada 2022 r



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

SPIS TREŚCI

1.	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.....	3
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe.....	3
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	4
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	6
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	8
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	10
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	13
1.7	Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego.....	27
	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe.....	30
1.8	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe.....	30
1.9	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	31
1.10	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	32
1.11	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	34
1.12	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	36
1.13	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	38
2.	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2022 rOKU Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	39
2.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL.....	39
2.2	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	48
2.3	Prognozy wyników finansowych.....	59
2.4	Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	59
2.5	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	62
2.6	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL	62
2.7	Wskaźniki	69
2.8	Dane kontaktowe	70



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1 WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2022 - 30.09.2022	tys. PLN 01.01.2022 - 30.09.2021	tys. EUR 01.01.2022 - 30.09.2022	tys. EUR 01.01.2022 - 30.09.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	997 622	729 182	212 803	159 961
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	78 148	61 801	16 670	13 557
III. Zysk (strata) brutto	60 079	44 767	12 815	9 821
IV. Zysk (strata) netto	48 816	36 242	10 413	7 950
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	5,84	4,33	1,25	0,95
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 552)	(89 091)	(544)	(19 544)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(36 987)	(20 072)	(7 890)	(4 403)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7 106)	49 453	(1 516)	10 849
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(46 645)	(59 177)	(9 950)	(12 982)
	tys. PLN 30.09.2022	tys. PLN 31.12.2021	tys. EUR 30.09.2022	tys. EUR 31.12.2021
X. Aktywa razem	1 593 912	1 357 149	327 305	295 071
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 170 448	969 881	240 348	210 871
XII. Zobowiązania długoterminowe	338 746	282 261	69 561	61 369
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	831 702	687 620	170 788	149 502
XIV. Kapitał własny	423 464	387 268	86 957	84 200
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 717	1 818
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)	51	46	10	10



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30.09.2022 roku: 4,8698 PLN/EUR, oraz z dnia 31.12.2021 roku: 4,5994 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-30.09.2022 roku: 4,6880 PLN/EUR oraz 01.01-30.09.2021 roku: 4,5585 PLN/EUR.

1.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży	1.6.2	997 622	729 182	362 607	499 729
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	869 350	624 421	310 685	430 574
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		128 272	104 761	51 923	69 154
Koszty sprzedaży	1.6.3	30 110	21 155	11 537	12 222
Koszty ogólnego zarządu	1.6.3	25 579	21 305	-112	12 458
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	9 979	5 983	7 262	1 142
w tym zysk z okazjowego nabycia		7 076	0	7 076	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	4 414	6 484	1 321	1 099
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		78 148	61 801	21 443	44 517
Przychody finansowe	1.6.6	10 077	635	3 924	2 692
Koszty finansowe	1.6.7	28 146	17 669	11 947	17 587
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		60 079	44 767	26 753	29 623
Podatek dochodowy	1.6.8	11 263	8 525	4 220	4 828
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		48 816	36 242	22 533	24 794
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		48 816	36 242	22 533	24 794
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-22	0	50	0
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		48 838	36 242	22 483	24 794



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Opis	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Zysk (strata) netto	48 816	36 242	22 533	24 794
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-11 425	0	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-11 423	0	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-2	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-11 425	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	-11 425	0	0	0
Całkowite dochody	37 390	36 242	22 533	24 794
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	-72	0	50	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	37 463	36 242	22 483	24 794



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Aktywa trwałe		319 002	277 879	279 532
Rzeczowe aktywa trwałe		150 195	80 502	122 387
Wartości niematerialne		6 060	161	5 750
Wartość firmy		0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne		110 814	163 526	98 022
Akcje i udziały		40	26	40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		12 566	9 426	13 080
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		9 460	7 140	8 497
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		29 867	17 097	31 757
Aktywa obrotowe		1 274 910	805 194	1 077 617
Zapasy	1.6.9	401 674	247 357	263 187
Należności z tytułu umów z klientami		122 125	62 694	110 006
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10	602 669	397 284	513 797
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		433	75	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		2 828	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		145 181	97 784	190 627
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		28 419	43 975	17 383
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 274 910	805 194	1 077 617
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
Aktywa razem		1 593 912	1 083 073	1 357 149



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Opis	Nota	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Kapitał własny		423 464	331 070	387 268
Kapitał podstawowy		8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		-12 974	48 803	-2 308
Zyski zatrzymane:		383 109	245 594	336 225
Inne udziały kapitałowe		0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		404 807	329 069	368 589
Udziały niedające kontroli		18 657	2 002	18 679
Zobowiązania		1 170 448	752 003	969 881
Zobowiązania długoterminowe		338 746	258 292	282 261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		57 468	25 904	45 975
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		277	175	337
Pozostałe rezerwy długoterminowe		30	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	1.6.12	227 605	201 951	200 315
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		9 859	5 590	5 824
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		43 506	24 672	29 809
Zobowiązania krótkoterminowe		831 702	493 710	687 620
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		248	21	100
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		70 601	53 284	68 377
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1.6.12	87 636	124 529	113 786
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		17 230	11 235	7 214
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		4 952	4 123	4 537
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.6.13	649 707	299 968	489 662
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 328	551	3 944
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		831 702	493 710	687 620
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		1 593 912	1 083 073	1 357 149



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	60 079	44 767
Korekty:	<u>-47 442</u>	<u>-127 217</u>
Amortyzacja	10 755	8 445
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-209	-172
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-4 303	5 743
Koszty z tytułu odsetek	23 331	7 374
Przychody z odsetek	-568	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	8 525
Inne korekty	2	0
Zmiana stanu zapasów	-138 487	-16 741
Zmiana stanu należności	-98 587	-153 607
Zmiana stanu zobowiązań	146 822	20 025
Zmiana stanu rezerw	13 804	-6 810
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	12 637	-82 450
Zapłacony podatek dochodowy	<u>-15 190</u>	<u>-6 641</u>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	<u>-2 552</u>	<u>-89 091</u>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-236	-213
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-9 746	-2 785
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 711	1 014
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 833	-16 183
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-16 205	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	-3 000
Otrzymaone spłaty pożyczek udzielonych	0	2 507
Otrzymaone odsetki	9	99
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-1 688	-1 511
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	2 000	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-36 987	-20 072



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 700	113 353
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-21 188	-81 951
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	69 910	77 634
Spłaty kredytów i pożyczek	-47 939	-47 065
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-3 608	-3 999
Odsetki zapłacone	-15 981	-8 519
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 106	49 453
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-46 645	-59 709
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	533
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-46 645	-59 177
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	191 826	156 960
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	145 181	97 784
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	36 450	43 975



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2022-30.09.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-2 308	336 225	368 589	0	18 679	387 268
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	-200	-200	0	0	-200
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-2 308	336 025	368 389	0	18 679	387 068
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	48 816	48 816	0	0	48 816
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-11 425	0	-11 425	0	0	-11 425
Całkowite dochody	0	0	0	-11 425	48 816	37 391	0	0	37 391
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	759	-1 732	-973	0	-22	-995
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-10 667	47 085	36 418	0	-22	36 396
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-12 974	383 109	404 807	0	18 657	423 464



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Za okres 01.01.2021-31.12.2021

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-3 621	260 427	291 478	0	2 002	293 479
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-3 621	260 427	291 478	0	2 002	293 479
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	75 798	75 798	0	-72	75 726
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	1 313	0	1 313	0	0	1 313
Całkowite dochody	0	0	0	1 313	75 798	77 111	0	-72	77 039
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	16 750	16 750
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	1 313	75 798	77 111	0	16 678	93 789
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-2 308	336 225	368 589	0	18 679	387 268



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości 17.230 tys. zł brutto prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 12.970 tys. zł. Część efektywną zabezpieczenia ujętego w poprzednim okresie, na 4.368 tys. zł, rozpoznano w wyniku finansowym bieżącego okresu (przychód finansowy).

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

	30.09.2022	31.12.2021
Kapitał własny	423 464	387 268
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-12 974	-2 308
w tym kapitał z aktualizacji wyceny instrumenty pochodne	-12 970	- 2305
różnice kursowe z przeliczenia	-5	-3
Kapitał rezerwowy	0	0
Zyski zatrzymane:	383 109	336 225
Udziały nie dające kontroli	18 657	18 679



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.6.1 ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 września 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 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 2021 roku. W III kwartale 2022 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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

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



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.2 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01-30.09.2022r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	759 365	75 831	122 948	39 478	997 622
Koszty operacyjne ogółem	707 398	66 120	112 928	38 594	925 039
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	9 979	9 979
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	4 414	4 414
Wynik operacyjny	51 967	9 711	10 020	6 450	78 148
Przychody finansowe	0	0	0	10 078	10 078
Koszty finansowe	0	0	0	28 146	28 146
Podatek dochodowy	0	0	0	11 263	11 263
Wynik netto	51 967	9 711	10 020	-22 881	48 817

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01-30.09.2021r.

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



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.3 KOSZTY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Koszty rodzajowe	1 029 422	696 111
Amortyzacja	10 755	8 445
Zużycie materiałów i energii	393 492	255 853
Usługi obce	494 645	366 340
Podatki i opłaty	3 699	3 253
Koszty wynagrodzeń	55 402	34 522
Świadczenia pracownicze	13 655	8 752
Pozostałe koszty rodzajowe	9 187	6 923
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	48 588	12 023
Zmiana stanu produktów	-107 992	-31 199
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	3 609	1 968
Koszty sprzedaży	-30 110	-21 155
Koszty zarządu	-25 579	-21 305
Koszt własny sprzedaży	869 350	624 421

1.6.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	325	205
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	77
Kary i odszkodowania	1 700	782
Dotacje	364	1 565
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	20	10
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	91	2 513
Zysk z okazijnego nabycia*	7 076	0
Inne tytuły	404	831
Pozostałe przychody operacyjne	9 979	5 983



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

* Zysk osiągnięty na korzystnym nabyciu jednostki Kombet sp. z o.o. wyniósł 7 076 tys. zł i został ujęty na dzień bilansowy w kapitale własnym poprzez wynik roku bieżącego.

1.6.5 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	452
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	148	26
Darowizny	290	466
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	1 577
Kary umowne	187	5
Szkody majątkowe	2	11
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	2 573	89
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	101	1 565
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	86	34
Inne tytuły	1 028	2 260
Pozostałe koszty operacyjne	4 414	6 484

1.6.6 PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Odsetki	361	276
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	4 539	180
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	810	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	4 369	179
Przychody finansowe	10 078	635



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.7 KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Odsetki	19 757	10 277
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1 212	219
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	7 127	1
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	50	7 172
Koszty finansowe	28 146	17 669

1.6.8 PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Bieżący podatek dochodowy	11 276	3 576
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	11 276	3 575
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	1
Odroczony podatek dochodowy	-13	4 949
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	7 234	4 571
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	7 248	-378
Podatek dochodowy	11 263	8 525

1.6.9 ZAPASY

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Materiały wartość bilansowa	43 295	23 370
Towary wartość bilansowa	3 679	911
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	11 648	11 336
Wyroby gotowe wartość bilansowa	13 419	6 098
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	321 075	185 405
Ukończone lokale wartość bilansowa	8 558	36 067
Zapasy	401 674	263 187



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.10 NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Należności z tytułu umów z klientami netto	455 070	408 832
Należności handlowe przed odpisem	468 796	422 548
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	13 726	13 716
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	35 045	41 318
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	43 324	26 453
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	831	831
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	44 155	27 284
Kaucje z innych tytułów	274	309
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	55 029	30 747
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	80	80
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	55 109	30 827
Inne należności wartość bilansowa	1 193	521
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	1 193	521
Należności handlowe oraz pozostałe należności	589 936	508 180
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 733	5 617
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	602 669	513 797



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.11 INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	145 181	190 627
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Należności wyceniane w nominale	603 380	594 593
Pożyczki i należności	9 460	8 497
Akcje i udziały w jednostkach	40	40
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	40	40
Aktywa finansowe	758 062	793 758

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	347 283	331 676
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	689 477	515 318
Zobowiązania finansowe	1 036 760	846 994

1.6.12 ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	227 605	200 315
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	9 859	5 824
Zobowiązania finansowe długoterminowe	237 465	206 139
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	17 230	7 214
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	87 636	113 786
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	4 952	4 537
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	109 818	125 537
Zobowiązania finansowe razem	347 283	331 676



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Zobowiązania Dekpol S.A.:

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2022	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	737 ¹	EUR	3 386 ²	PLN	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 738	EUR	12 800 ²	PLN	EURIBOR 1M+marża	24.08.2030
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	3 475	EUR	16 186	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	239 ¹	EUR	1 183 ²	PLN	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
Pozostałe			21	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	239	EUR	1 204	PLN		

¹ Pierwotna kwota kredytu wynosiła dla części długoterminowej oraz krótkoterminowej wynosiła 1 055 tys. EUR (po przewalutowaniu z PLN).

²Wykorzystanie w walucie EUR.

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021	Wartość kredytu*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 817	4 240	PLN	WIBOR 1M ¹ + marża	16.07.2026
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	5 817	4 240	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
SGB-Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	30 000	18 715	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	0	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt obrotowy, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	22 000	19 795	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 183	1 183	PLN	WIBOR 1M ¹ + marża	16.07.2026
pozostałe		9	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	0	0	EUR	-	-
	71 183	39 702	PLN		

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2022	Wartość nominalna	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Obligacje serii I	50 000	PLN	50 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	28.10.2023
Obligacje serii J	11 000	PLN	11 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	22.06.2024
Obligacje serii K ¹	39 150	PLN	39 150	PLN	WIBOR 6M+ marża	23.08.2024
Obligacje serii P2021A	25 000	PLN	25 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	13.02.2025
Obligacje serii P2021B	12 102	PLN	12 102	PLN	WIBOR 3M+ marża	22.09.2025
Obligacje serii 2022AC	2 400 ²	EUR	11 688	PLN	EURIBOR6M+ marża	29.03.2027 ³
Razem długoterminowe	137 252	PLN	148 940	PLN	-	-
Krótkoterminowe	2 400	EUR				
-	-	-	-	-	-	-
Razem obligacje krótkoterminowe	0		0	PLN	-	-

¹w dniu 08.09.2021 nastąpiła asymilacja serii K i L i aktualnie obie występują razem pod nazwą i kodem ISIN serii K

²Obligacje wyemitowane w walucie EUR

³Obligacje serii 2022 AC podlegają częściowej amortyzacji w dniu 29.03.2022 (0,36 mln EUR) oraz w dniu 29.09.2026 (0,36 mln EUR)

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2021	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*	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+ marża	23.08.2024
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	13.02.2025
Razem obligacje długoterminowe	125 150	125 150	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN		



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2022	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe							
PKO BP S.A, kredyt inwestycyjny, umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 4459	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 867 ¹	EUR	8 737 ²	PLN	EURIBOR 3M+ marża	2032-01-26
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/015/22/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp. k	17 582	PLN	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2023-11-30
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		1 867 17 582	EUR PLN	8 737	PLN	-	-
Krótkoterminowe							
PKO BP S.A, kredyt inwestycyjny, umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 4459	Dekpol Steel Sp. z o.o.	167 ¹	EUR	786 ²	PLN	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k	8 680	PLN	1 824	PLN	WIBOR 1M+marża	2023-08-31
PKO BP S.A., kredyt obrotowy, umowa LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	25 000 ³	PLN	18 000	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-06-27
ING - ALEO umowa dyskonta 891/2020/00001802/00	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	PLN	1 700	PLN	WIBOR 1M+marża	2022-12-31
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	PLN	1 441	PLN	WIBOR 1M+marża	2023-06-30
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000 ³	PLN	0	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N +marża	2023-06-30
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000 ³	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2022-12-22
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	PLN	15 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15
BNP Paribas kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803/21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2022-12-15
mBank S.A. kredyt odnawialny, umowa 10/003/22/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000 ³	PLN	11 608 ²	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2023-09-29
mBank S.A. kredyt odnawialny, umowa 10/003/22/Z/PX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000 ³	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2023-06-30
SGB- Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa nr 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym umowa nr 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
PKO Faktoring Sp. z o.o. umowa nr 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 000 ³	EUR	0	PLN	EURIBOR 1M /WIBOR 1M +marża	bezterminowo
PKO BP S.A. kredyt w rachunku bieżącym umowa LKW 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000 ³	PLN	9 375 ²	PLN	WIBOR 3M /EURIBOR 3M+marża	2023-11-15
CITI Bank Handlowy S.A. kredyt handlowy, umowa ramowa numer RWK/URHK/DS./04/2022	Dekpol Steel Sp. z o.o.	5 000 ³	PLN	4 881 ²	PLN	WIBOR 3M /EURIBOR 3M+marża	bezterminowo
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	12 000 ³	PLN	2 780	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M + marża	2022-11-30
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 4305/7131/2022	Dekpol Steel Sp. z o.o.	33 000 ³	PLN	12 159	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M +marża	2023-12-27
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	Betpref Sp. z o.o.	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-04-19



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

PKO BP S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897	Intek Sp. z o.o.	7 000 ³	PLN	6 565 ²	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M 2023-01-26 +marża
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694	Kombet Sp. z o.o.	3 000 ³	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR R 2025-09-13 1M+marża
pożyczka	Intek Sp. z o.o	100	PLN	100	PLN	Stafe 2022-11-10
pozostałe				195	PLN	
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		2 561	EUR	86 414	PLN	-
		260 280	PLN			-

¹Pierwotna kwota kredytu wynosiła dla części długoterminowej oraz krótkoterminowej wynosiła 2 035 tys. EUR.

²Wykorzystanie w walucie EUR

³Limit możliwy do wykorzystania w walucie PLN i EUR

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		0	0	PLN	-	-

Krótkoterminowe

ING - ALEO umowa dyskonta Nr 891/2020/00001802/00	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	1 759	PLN	WIBOR 1M+marża	2021-12-31
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	25 000	8 418	PLN	WIBOR 1M+marża	2022-06-30
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N+ marża	2022-06-30
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	599	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2022-12-22
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	15 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15
BNP Paribas kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803/21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2022-09-22



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	1 960	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M + marża	2022-06-29
PKO Factoring Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 000	0	EUR	EURIBOR 1M /WIBOR 1M+marża	Bezterminow o
Santander Faktoring Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	7 000	0	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M +marża	2022-01-15
PKO BP S.A. kredyt w rachunku bieżącym umowa LKW 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	15 907	PLN	WIBOR 3M /EURIBOR 3M+marża	2023-11-15
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	27 000	19 695	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M+ marża	2022-10-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	Betpref Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2022-04-19
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k.	22 806	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2023-08-31
mBank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa ramowa numer 05/014/19/Z/PX ⁵	Intek Sp. z o.o.	860	294	PLN	WIBOR O/N+marża	2022-02-05
mBank S.A. kredyt odnawialny, umowa numer 05/004/19/Z/LI ⁶	Intek Sp. z o.o.	800	800	PLN	WIBOR 1M+marża	2022-02-21
Pożyczki	Intek Sp. z o.o.	600	600	PLN	Stać	2022-11-10
Pozostałe			9	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		165 566	65 041	PLN		- -
		2 000	0	EUR		



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2022	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-01
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.) ¹	3 805	3 805	PLN	Stała	2025-06-24
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
Razem obligacje długoterminowe	48 805	48 805	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

¹Wg stanu na dzień publikacji obligacje serii C zostały wykupione w całości na wniosek Emitenta

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2021	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	12 500	12 500	PLN	WIBOR 6M+marża*	2023-08-30
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-01
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	15 650	15 650	PLN	Stała	2025-06-24
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
Razem obligacje długoterminowe	73 150	73 150	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	9 000	9 000	PLN	WIBOR 6M+marża*	2022-06-19
Razem obligacje krótkoterminowe	9 000	9 000	PLN	-	-

*od 19.06.2022 roku zmiana na oprocentowanie stałe



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.6.13 ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Opis	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	286 048	328 261
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 750	4 070
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	14 542	22 655
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	27 011	22 323
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	311 904	104 905
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 716	3 296
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	645 971	485 509
Przychody przyszłych okresów	3 736	4 152
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe razem	649 707	489 661

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

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2022
Stan na początek okresu	39 517
Utrata wartości	0
Korekty wyceny	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	39 517
Wycena na koniec okresu	122 125
Stan na koniec okresu	201 159

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2022
Stan na początek okresu	0
Korekty wyceny	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0
Wycena na koniec okresu	0
Stan na koniec okresu	0



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-30.09.2022
Stan na początek okresu	81 123
Wpłacone zaliczki	325 105
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-94 324
Wycena na koniec okresu	0
Stan na koniec okresu	311 904

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-30.09.2022
Inne	0
Sprzedaż lokali	247 058
Umowy o usługę budowlaną	676 588

1.7.1 PORĘCZENIA I GWARANCJE

W III kwartale 2022 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczek, jak też nie udzielały gwarancji, gdzie łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji byłaby znacząca.

Na dzień 30 września 2022 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.09.2022	31.12.2021
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	89 905	90 521
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów – bankowe	47 485	28 811
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	126
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	14 532	14 532
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	152 048	133 990
Zobowiązania warunkowe	152 048	133 990



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

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	6 033	3 208
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych – bankowe	6 976	5 446
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	117 800	86 200
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	130 809	94 855
Aktywa warunkowe	130 809	94 855

1.7.2 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W III kwartale 2022 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym 01.01.2022 – 30.09.2022

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	1	1
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	2 589	2 589
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	14	14
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	175	175
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.8 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2021 - 30.09.2022	tys. PLN 01.01.2020 - 30.09.2021	tys. EUR 01.01.2021 - 30.09.2022	tys. EUR 01.01.2020 - 30.09.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	232 728	139 725	49 643	30 652
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 637	5 554	1 416	1 218
III. Zysk (strata) brutto	425	28 197	91	6 186
IV. Zysk (strata) netto	344	28 131	73	6 171
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,04	3,36	0,01	0,74
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	27 338	1 316	5 831	289
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(33 130)	(57 022)	(7 067)	(12 509)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 886)	(39 808)	(829)	(8 733)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(9 678)	(95 513)	(2 064)	(20 953)

	tys. PLN 30.09.2022	tys. PLN 31.12.2021	tys. EUR 30.09.2022	tys. EUR 31.12.2021
X. Aktywa razem	601 717	537 244	123 561	116 807
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	313 257	249 884	64 326	54 330
XII. Zobowiązania długoterminowe	184 923	144 247	37 973	31 362
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	128 335	105 637	26 353	22 968
XIV. Kapitał własny	288 459	287 360	59 234	62 478
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 717	1 818
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)	34	34	7	7

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30.09.2022 roku: 4,8698 PLN/EUR, oraz z dnia 31.12.2021 roku: 4,5994 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 01.01-30.09.2022 roku: 4,6880 PLN/EUR oraz 01.01-30.09.2021 roku: 4,5585 PLN/EUR.



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.9 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2022	01.01.- 30.09.2021	01.07.- 30.09.2022	01.07.- 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży		232 728	139 725	64 522	45 309
Koszt własny sprzedaży		222 492	130 445	61 392	43 164
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		10 236	9 280	3 130	2 145
Koszty sprzedaży		547	494	168	-54
Koszty ogólnego zarządu		4 932	6 004	1 517	2 330
Pozostałe przychody operacyjne		2 388	3 534	279	487
Zysk z okazjowego nabycia		0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne		509	761	139	203
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		6 637	5 554	1 584	153
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0	0	0
Przychody finansowe		6 637	29 893	3 549	28 413
Koszty finansowe		12 849	7 250	4 841	2 562
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		425	28 197	291	26 004
Podatek dochodowy		81	67	55	-350
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		344	28 131	236	26 354
Zysk (strata) netto		344	28 131	236	26 354
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto		0	0	0	0
Całkowite dochody	3	344	28 131	236	26 354



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.10 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Aktywa trwałe	1.	433 782	360 274	379 951
Rzeczowe aktywa trwałe		14 930	18 546	13 242
Nieruchomości inwestycyjne	2.	31 452	29 077	31 129
Wartość firmy		0	0	0
Wartości niematerialne	3.	5 450	103	5 327
Akcje i udziały		232 694	276 117	275 968
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		6 882	8 803	8 764
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		139 505	25 278	43 459
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 869	2 350	2 060
Aktywa obrotowe		167 935	193 643	157 293
Zapasy		10 556	19 837	12 525
Należności z tytułu umów z klientami		0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		152 098	160 490	73 838
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		26	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		331	0	56 328
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4 924	13 315	14 602
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		0	0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		167 935	193 643	157 293
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
Aktywa razem		601 717	553 917	537 244



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Opis	Nota	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Kapitał własny	10	288 459	289 372	287 360
Kapitał podstawowy		8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		673	0	0
Zyski zatrzymane:		253 114	254 701	252 688
Wynik roku bieżącego		344	28 131	26 118
Inne udziały kapitałowe		0	0	0
Zobowiązania	13.	313 257	264 544	249 884
Zobowiązania długoterminowe	13.	184 923	145 983	144 247
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14 372	13 688	13 992
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		33	69	33
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	167 741	129 722	127 855
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12.	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		850	1 373	1 181
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		1 927	1 131	1 186
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 927	1 131	1 186
Zobowiązania krótkoterminowe	13.	128 335	118 561	105 637
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	10	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		1 112	5 291	2 389
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		1 204	63 731	39 702
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		281	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		838	997	861
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		124 899	47 981	62 350
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	551	335
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		128 335	118 561	105 637
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		601 717	553 917	537 244



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.11 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-30.09.2022	01.01.-30.09.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	425	28 197
Korekty:	<u>27 702</u>	<u>-19 238</u>
Amortyzacja	1 677	1 563
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-115	-48
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	53	0
Koszty z tytułu odsetek	11 922	6 360
Przychody z odsetek	-6 501	0
Przychody z dywidend	<u>0</u>	<u>0</u>
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	<u>0</u>	<u>67</u>
Zmiana stanu zapasów	<u>1 968</u>	<u>-327</u>
Zmiana stanu należności	-38 881	-148 713
Zmiana stanu zobowiązań	58 856	118 248
Zmiana stanu rezerw	-1 277	3 613
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	28 128	8 960
Zapłacony podatek dochodowy	-789	-7 643
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	27 338	1 316
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-236	-35
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-3 032	-1 314
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	115	48
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-322	-43
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-16 205	-39 500
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	15 936	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-42 354	-18 863
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	9 868	2 674
Otrzymane odsetki	3 101	11
Otrzymane dywidendy	0	0
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-33 130	-57 022
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 700	51 869
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-67 451
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	12 800	6 456
Spłaty kredytów i pożyczek	-20 636	-24 801
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-615	-1 034
Odsetki zapłacone	-7 136	-4 847
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-3 886	-39 808
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-9 678	-95 513
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 602	108 828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 924	13 315
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.12 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01.2022 r. – 30.09.2022 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	0	252 688	0	0	287 360
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	81	0	0	81
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	344	0	0	344
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	344	0	0	344
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	673	0	0	0	673
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	673	344	0	0	1 018
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	673	253 114	0	0	288 459



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-3 618	226 570	0	0	257 624
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	26 118	0	0	26 118
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	3 618	0	0	0	3 618
Całkowite dochody	0	0	0	3 618	26 118	0	0	29 736
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	3 618	26 118	0	0	29 736
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	0	252 688	0	0	287 360



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

1.13 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.13.1 ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 września 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 roku i 30 września 2021 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 2021 roku. W III kwartale 2022 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.



2. POZOSTAŁE INFORMACJE DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA III KWARTAŁ 2022 ROKU GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

2.1 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL

2.1.1 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 robót sanitarnych, drogowych i hydrotechnicznych;
- działalność deweloperska - budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartoteli oraz powierzchni handlowo – usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych - produkcja łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn.

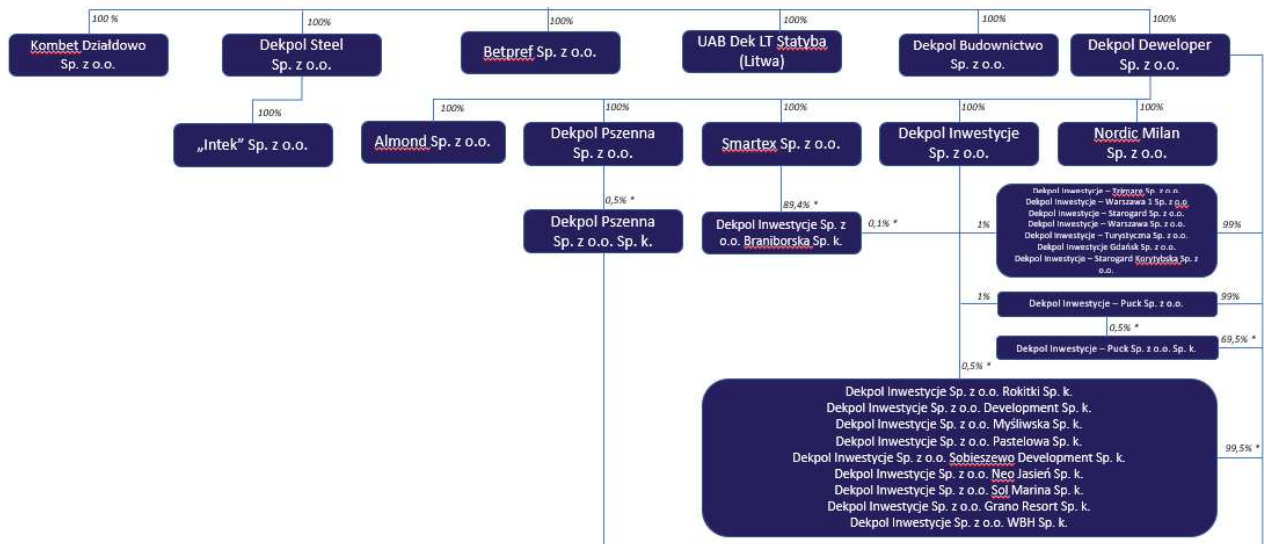
2.1.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawiono na poniższym schemacie:



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)



Dekpol S.A.

Spółka Dekpol S.A. („Spółka”, „Dekpol”, Emitent”) jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Powstała w wyniku przekształcenia Dekpol Sp. z o.o. w Dekpol S.A. uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Od początku 2021 roku Dekpol S.A., jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej pełni, w związku z zakończeniem procesu reorganizacji Grupy, głównie rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową Dekpol oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol.

Z uwagi na okoliczność prowadzenia przez Dekpol S.A. działalności operacyjnej w zakresie generalnego wykonawstwa do końca 2020 roku, Dekpol S.A. pozostaje odpowiedzialny za zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji jak i części zawartych umów, w zakresie w jakim nie uzyskano zgody kontrahentów na przejęcie tychże zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) mającego miejsce 31 grudnia 2020 roku. Nadto Dekpol S.A. jest solidarnie odpowiedzialny na zasadach określonych w



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Kodeksie cywilnym z nabywcami poszczególnych części przedsiębiorstwa (tj. odpowiednio Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.) za zobowiązania związane ze zbytymi częściami przedsiębiorstwa. Dodatkowo wg stanu na 30 września 2022 roku Dekpol S.A. jest stroną jednej umowy z zakresu segmentu generalnego wykonawstwa zawartej w 2021 roku. Zgodnie z umową ZCP, podstawowym zobowiązaniem z tytułu działalności generalnego wykonawstwa, również w stosunku do umów zawartych przed 2021 rokiem, pozostaje Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol jest prowadzona przez spółki zależne.

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

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

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

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Emitent posiada 100% udziałów tej 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 były lub są przez spółki zależne – spółki specjalnego przeznaczenia:

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach realizowanej przez podmiot zewnętrzny inwestycji w Gdańsku, mających na celu wprowadzenie lokali do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol,
- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o. o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim (przed zmianą nazwy, zarejestrowaną 13 września 2022 roku: Dekpol Granaria Sp. z o.o.);
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1)–4) oraz 6)–11) powyżej, a także jedynym wspólnikiem spółki wskazanej w pkt 12). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13)–17) i 19)–20), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

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

Wspólnikami Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. sp. k. (pkt 18 powyżej) są:

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. wskazanej w pkt 5) w zestawieniu powyżej;



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

- 2) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)-17) i 19)-20) w zestawieniu powyżej;
- 4) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18) w zestawieniu powyżej;
- 5) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna realizowana jest przez Dekpol Steel Sp. z o.o. i jej spółkę zależną Intek Sp. z o. o. z siedzibą w Lubawie, a także przez spółkę Betpref Sp. z o.o. i spółkę Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Betpref Sp. z o.o., a od dnia 5 sierpnia 2022 roku również 100% udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o. o. Dekpol Steel Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółce Intek Sp. z o.o.

Przedmiotem działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. (spółka, która nabyła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. w 2020 roku) jest produkcja i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. Intek Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie. Zamiarem jest, aby spółka ta koncentrowała się na wykonawstwie produktów oferowanych przez Dekpol Steel Sp. z o.o. Dodatkowym obszarem działania stały się produkty dla offshore, jak również rozpoczęto działania związane z certyfikacją Dekpol Steel Sp. z o.o. w kierunku uzyskania koncesji na produkcję dla branży obronnej.

Betpref Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych i produkcję konstrukcji stalowych w zakładach zlokalizowanych w Toruniu i Pinczynie. Natomiast Kombet Działdowo Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie produkcji prefabrykatów betonowych w Działdowie.

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Dekpol S.A. jest ponadto wspólnikiem podmiotu realizującego inne funkcje, aniżeli podstawowa działalność operacyjna Grupy Kapitałowej, tj. spółki UAB DEK LT Statyba. Podmiot ten został powołany w celu wsparcia działalności budowlanej Dekpol S.A.



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

na Litwie oraz w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na terytorium tego kraju. 100% udziałów tej 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 Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

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

2.1.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W III KWARTALE 2022 ROKU ORAZ PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 5 sierpnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z osobami fizycznymi umowę przeniesienia własności 100% udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach (Kombet). Cena nabycia udziałów nie stanowiła wartości istotnej z perspektywy sytuacji i wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dekpol.

Przedmiotem działalności Kombet jest produkcja prefabrykatów betonowych. W wyniku transakcji Grupa pozyskała zakład produkcyjny wraz z gruntami umożliwiającymi w przyszłości rozbudowę, stosowną do potrzeb. Kombet jest także zakładem pracy zatrudniającym ponad 70 wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników. Transakcja nabycia udziałów w Kombet miała na celu zwiększenie skali działalności segmentu w zakresie produkcji prefabrykatów. Zarząd Dekpol S.A. uważa, iż budownictwo przemysłowe, logistyczne jak i deweloperskie w kolejnych latach będzie wymagało optymalizacji za sprawą rosnących kosztów materiałów i siły roboczej.

W dniu 13 września 2022 roku zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym zmianę nazwy spółki celowej Dekpol Granaria Sp. z o. o., na nową nazwę Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. Spółki celowa została powołana w marcu 2022 roku do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim.



2.1.4 WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd

Zarząd Dekpol S.A. 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 30 września 2022 roku 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

Kadencje Prezesa Zarządu Mariusza Tuchlina oraz Wiceprezes Zarządu Katarzyny Szymczak-Dampc upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024, w 2025 roku.

W III kwartale 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

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

Na dzień 30 września 2022 roku 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 III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Kadencja Wojciecha Sobczaka upływie z dniem 31 grudnia 2023 roku, kadencje Romana Suszka, Jacka Grzywacza i Jacka Kędzierskiego upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku, natomiast kadencja Grzegorza Wąsacza upływie z dniem 31 grudnia 2027 roku.

W III kwartale 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

2.1.5 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 30 września 2022 roku 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.

2.1.6 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 21 listopada 2022 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 roku

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I półrocze 2022 roku opublikowanego w dniu 29 września 2022 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu według wiedzy Spółki nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.1.7 STAN POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu tj. na dzień 21 listopada 2022 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego tj. raportu za I półrocze 2022 roku opublikowanego w dniu 29 września 2022 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2022 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za III kwartał 2022 r.
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6.466.845	-	6.466.845

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadali i nie posiadają akcji Spółki w okresie od dnia przekazania raportu za I półrocze 2022 roku do dnia przekazania niniejszego raportu kwartalnego.

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta i nie posiadali takich uprawnień we wskazanym okresie.

2.2 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

2.2.1 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL PO III KWARTAŁACH 2022 ROKU

Przychody Grupy wyniosły w omawianym okresie 997,6 mln zł, co oznacza wzrost o 36% r/r. Zysk operacyjny Grupy po trzech kwartałach 2022 roku wyniósł 78,2 mln zł i był wyższy w ujęciu r/r o 26%. Grupa zakończyła dziewięć miesięcy 2022 roku zyskiem netto na poziomie 48,8 mln zł, co oznacza wzrost o 35% r/r. Na koniec trzeciego kwartału 2022 roku stan środków pieniężnych w Grupie wynosił 145,2 mln zł, a wskaźnik dług netto/EBITDA LTM był na bezpiecznym poziomie 1,41.

Segment generalnego wykonawstwa pozostaje największym segmentem działalności Grupy Dekpol, z udziałem w przychodach na poziomie przekraczającym 76% w trzech kwartałach w 2022 roku. Przychody segmentu generalnego wykonawstwa w omawianym okresie wyniosły około 759 mln zł i były wyższe o 52% w ujęciu rok do roku, a zysk operacyjny wyniósł 52 mln zł (+61% r/r). Z kolei po trzech kwartałach 2022 roku przychody segmentu deweloperskiego wyniosły 75,8 mln zł (8% udział w przychodach Grupy), a wynik operacyjny wyniósł 9,7 mln zł (wobec odpowiednio 120,2 mln zł i 31,1 mln zł po trzech kwartałach roku 2021). Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych odpowiadał za blisko 12% przychodów Grupy i był drugim pod



względem kontrybucji do sprzedaży segmentem działalności. Przychody Dekpol Steel w omawianym okresie sięgnęły 122,9 mln zł (+46%), a zysk operacyjny wyniósł 10,0 mln zł (+10% r/r).

Strategia rozwoju Grupy, polegająca na oparciu działalności o trzy filary: Generalne Wykonawstwo (Dekpol Budownictwo), Produkcję osprzętu (Dekpol Steel) i segment deweloperski (Dekpol Deweloper) pozwala Grupie generować solidny poziom wyników w niestabilnym i dynamicznie zmieniającym się otoczeniu.

Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec trzeciego kwartału 2022 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości około 1.321 mln zł netto (na koniec 2021 roku było to 1.306 mln zł, zaś na koniec 1 półrocza 2022 roku 1.404 mln zł), z czego do realizacji pozostawały projekty o łącznej wartości około 323 mln zł netto (na koniec 2021 roku około 573 mln zł, zaś na koniec 1 półrocza 2022 roku ponad 450 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec trzeciego kwartału 2022 roku posiadała kontrakty o wartości około 395 mln zł netto (wobec 412 mln zł na koniec 2021 roku, i ponad 394 mln zł na koniec pierwszego półrocza 2022 roku), z czego do realizacji pozostawało blisko 156 mln zł netto (na koniec 2021 roku 305 mln zł, zaś na koniec pierwszego półrocza 2022 roku niespełna 216 mln zł).

W ramach generalnego wykonawstwa realizowane są obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe oraz mieszkaniowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi). Większość projektów jest realizowana na zlecenie inwestorów prywatnych, choć również ze względu na atrakcyjność niektórych projektów publicznych Spółka nie wyklucza udziału w postępowaniach przetargowych.



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Zestawienie wybranych kontraktów zewnętrznych realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 30 września 2022 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
KARUZELA KOŁOBRZEG	Centrum handlowe w Kołobrzegu
GRUPA 7R	Wykonanie dwóch obiektów produkcyjno-magazynowych z zapleczem biurowo- socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (hala A i hala B) w Szczecinie
GRUPA PANATTONI	Wykonanie budynku magazynowego oraz wszelkich robót towarzyszących i prac projektowych w miejscowości Błonie Wieś
Press Glass UAB	Budowa zakładu produkcyjnego wraz z zagospodarowaniem, infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi oraz innymi elementami wskazanymi w projekcie, zlokalizowanego w Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Kownie na Litwie.
GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej fazy I powierzchni około 49 248 m2 wraz z budynkiem biurowym i wszystkimi pracami zewnętrznymi oraz magazyn fazy II wraz z pracami towarzyszącymi w miejscowości Kolbudy
GRUPA PANATTONI	Rozbudowa istniejącej zabudowy o pomieszczenia magazynowo produkcyjno-techniczne oraz lokale biurowo socjalne, a także wykonanie innych budynków, budowli, obiektów oraz zagospodarowanie terenu związane z wykonaniem inwestycji w Radomsku – ONTEX
GRUPA PANATTONI	Realizacja inwestycji w miejscowości Tczew polegająca na rozbudowie dotychczasowego zabudowania- FLEX.
MARATHON INTERNATIONAL	Rozbudowa centrum logistycznego o budynek magazynowy wraz z wewnętrzną instalacją gazową oraz infrastrukturą towarzyszącą w Glince Duchownej g. Kostrzyn.
SOLARIS BUS&COACH	Budowa budynku usługowo- przemysłowego Solaris Serwis oraz portierni, dwóch wiat, pylonu reklamowego i miejsc postojowych w miejscowości Bolechowo przy ul. Obornickiej
RABEN REAL ESTATE	Wykonanie hali magazynowej z częścią biurową wraz z niezbędną infrastrukturą taką jak: instalacja fotowoltaiczna, sufit podwieszany, freonowy system chłodzenia, instalacją oddymiania i napowietrzania systemami SKD i okablowaniem CCTV oraz trafostacją i agregatem prądowórczym w systemie "pod klucz" w miejscowości Robakowo.
CTP Invest Group	Wykonanie "pod klucz" budynku produkcyjno-magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łomna- Las.
CTP Invest Group	Kompleksowe wykonanie "pod klucz" wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków magazynowych o powierzchni około 10120m2 oraz 18991m2 w miejscowości Zabrze.



Większość realizowanych przez Grupę kontraktów ma wartość do 50 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty, na dzień 30 września 2022 roku Grupa posiadała w swoim portfolio 9 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.

Znaczący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach stanowiły one ok. 70% - 85% portfela.

Działalność segmentu począwszy od drugiego kwartału 2022 roku oderwała się od wpływu dynamicznie zmieniających się cen materiałów budowlanych po wybuchu wojny w Ukrainie, co znacząco w kwartale pierwszym utrudniało budżetowanie projektów i spowodowało konserwatywną postawę Grupy wobec szans biznesowych w tym okresie. Nowe projekty, w tym od nowych zleceniodawców (np. zamówienia z CTP Poland, o których informowano w raporcie bieżącym nr 26/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 roku) zostały pozyskane w okresie kiedy ceny materiałów ustabilizowały się tj. w drugiej połowie kwietnia i w maju br. Założenia biznesowe wobec wyżej wymienionych oraz innych pozyskanych w II kwartale projektów znajdują odzwierciedlenie w stabilnych i zgodnych z planami realizacjami.

W III kwartale br. odnotowano kolejne spadki cen stali i ustabilizowanie tego rynku. Jest to konsekwencją otwarcia nowych kanałów dostaw. Obserwowane trendy cenowe jednak nie wpłynęły znacząco na koszt realizacji projektów w III kwartale br., gdyż droższą inną czynnikami kosztotwórcze jak paliwa, energia, inne materiały budowlane (szczególnie te które wymagają dużych nakładów energii lub paliw do produkcji lub transportu), koszty frachtu, wzrastają koszty pracy, a także koszty finansowe. Grupa odnotowuje wydłużające się rozliczenia na niektórych projektach. Jednakże projekty specjalistyczne wypełniające portfel segmentu w coraz większym udziale stanowiły przeciwwagę dla tego trendu.

Obowiązujące w spółce Dekpol Budownictwo zasady zarządzania polegające na koncentracji na krótkoterminowych projektach, szybkiej kontraktacji wykonawców, dostępności własnych wyrobów prefabrykowanych w spółce Betpref, sprzętu do robót drogowych, blokowaniu cen zaliczkami, importowanie zamienników dla polskich materiałów, ścisła, częsta kontrola marż, praca nad kompetencjami zespołu, pozwalają spółce realizować dynamiczny plan rozwoju przy zachowaniu bezpiecznego poziomu wyników finansowych.

W bieżącym roku Grupa Dekpol w segmencie Generalnego Wykonawstwa podejmuje działania mające na celu:

- rozszerzenie portfolio klientów, czego efektem jest m. in. pozyskanie w kwietniu br. kontraktów z Grupą CTP – liderem rynku magazynowego CEE,
- zmniejszanie poziomu należności od kluczowych klientów,



- otwarcie nowego biura w Poznaniu i biura handlowego na Śląsku, co ma związek z podziałem Polski na dwa regiony operacyjne – region „płn. – centrum” oraz „płd. – zach.” (dwa regiony operacyjne mają przyczynić się do zwiększenia efektywności w akwizycji projektów poprzez bardziej bezpośredni i bliższy kontakt z klientami - lokalne zespoły handlowe, w tym na Górnym Śląsku oraz podobnie zespoły odpowiadające za realizację projektów, znajdują się znacznie bliżej centrów operacyjno-technicznych obecnych oraz potencjalnych klientów.

Analiza rynkowa sformułowana w II kwartale pozostaje podstawą dla działalności Grupy w segmencie Generalnego Wykonawstwa, w tym budowania backlogu na rok 2023. W ramach tej analizy Grupa zamierza koncentrować działalność operacyjną w segmencie niezmiennie w oparciu o projekty logistyczne i przemysłowe, przy czym zaangażowanie w inne, zróżnicowane projekty kubaturowe (m.in. centra handlowe, salony samochodowe, budynki użyteczności publicznej) będą kontynuowane na poziomie co najmniej porównywalnym do kwartałów I-III 2022 roku. Rozwijany jest również dział Zaprojektuj i Wybuduj, który pozyskał od klientów w 2022 roku kilka projektów, które będą polegały na przejściu pełnej odpowiedzialności za cały proces inwestycyjny wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Po okresie sprawozdawczym uruchomiana zostanie pierwsza i druga faza takich projektów tj. „wybuduj” (po uzyskaniu dla klienta z sukcesem pozwolenia na budowę obiektu w Gdańsku).

W segmencie Generalnego Wykonawstwa Grupa uparuje zagrożenia w ogólnym ryzyku, schłodzenia gospodarki w ujęciu makroekonomicznym, co z dużym prawdopodobieństwem będzie miało wpływ na kondycję branży budowlanej (mniejsza liczba inwestycji, trudniejsze finansowanie, wydłużające się procesy decyzyjne, inflacja, zwiększone koszty kredytów mieszkaniowych, które stają się również coraz trudniejsze do pozyskania).

Działalność deweloperska

W przychodach w III kwartale 2022 roku Grupa Dekpol Deweloper rozpoznała 19 lokali oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępem prac na budowie) z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Dla porównania w III kwartale 2021 roku były to 43 lokale. W okresie trzech kwartałów 2022 roku Grupa rozpoznała w wyniku finansowym 122 lokale wobec 258 lokali w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W okresie pierwszych trzech kwartałów br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 262 lokale. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 408 lokali. W samym III kwartale 2022 roku liczba sprzedanych lokali wyniosła 65 lokali wobec 144 lokali



sprzedanych w III kwartale 2021 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych).

Na dzień 30 września 2022 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 746 lokali. W III kwartale 2022 roku Grupa prowadziła sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wypły Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji "Sol Marina etap I"
- Sol Marina etap II - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. 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,
- 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 IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap I - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 121, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa,
- Osiedle Kociewskie etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa.

Informacja o sprzedaży lokali w trzecim kwartale 2022 roku została przekazana przez Spółkę Dekpol S.A. w raporcie bieżącym nr 36/2022 z dnia 3 października 2022 roku. Zgodnie z przyjętymi celami sprzedażowymi na rok 2022, zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2022 roku przychodów na poziomie 190 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 390 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym realizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej.



Natomiast aktualny cel na rok 2022 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 320 lokali.

Cele sprzedażowe na rok 2022 zostały przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym nr 7/2022 z dnia 9 lutego 2022 roku. Zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim było pierwotnie osiągnięcie w 2022 roku przychodów na poziomie 250 mln zł, na które składać się miała w szczególności sprzedaż ok. 540 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu. Celem na rok 2022 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych było 460 lokali. Z uwagi na poniższe okoliczności cele sprzedażowe na rok 2022 następnie zostały zaktualizowane w raporcie bieżącym nr 36/2022 z dnia 3 października 2022 roku.

Definiując powyższe cele Grupa bierze pod uwagę wyniki sprzedaży zrealizowane w trzech kwartałach 2022 roku, a także harmonogram przekazania lokali w 2022 roku oraz - w odniesieniu do sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowymi - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne. Dokonując aktualizacji zakładanych celów sprzedażowych Grupa wskazywała, że zmiana podyktowana była przede wszystkim panującą sytuacją geopolityczną, rosnącą inflacją, wojną w Ukrainie oraz wysokimi stopami procentowymi. Istotnym czynnikiem z punktu widzenia celów sprzedażowych jest również sytuacja na rynku kredytowym, objawiająca się rosnącymi stopami procentowymi oraz bardziej restrykcyjnym sposobem obliczania przez banki zdolności kredytowej klientów. Ponadto ogólna niepewność na rynku w ostatnim okresie wpisuje się w katalog uwarunkowań stojących u podstaw poczynionej aktualizacji. W opinii Grupy skala zmiany jest w znacznej mierze ograniczona dzięki zdywersyfikowanej i szerokiej ofercie sprzedażowej. Grupa zastrzega jednak, że żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej Dekpol, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą bezpośrednio wpływa na całą branżę nieruchomości. Skutki wojny w Ukrainie odczuwane są w całej Europie, w tym w Polsce. Niemniej, na obecnym etapie konfliktu trudno wskazywać trwałe, negatywne skutki działań wojennych mogących trwale naruszyć stabilność gospodarki europejskiej, polskiej, jak również polskiego sektora nieruchomości.

Aktualnie wpływ kryzysu w Ukrainie na gospodarkę europejską przejawia się w postaci wysokich cen surowców oraz nośników energii czego konsekwencją jest wzrost wskaźników inflacji. Dodatkowym elementem jest odpływ pracowników budowlanych narodowości ukraińskiej, którzy zdecydowali się na powrót do ojczyzny.



Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Branża nieruchomości boryka się ze spadkiem dostępności materiałów budowlanych, co przekłada się na wzrosty cen. Ponadto można spodziewać się spadku popytu na mieszkania, zmian polityki kredytowej wobec projektów nieruchomościowych przez banki finansujące, wzrostu kosztów pracy, niedoboru pracowników budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów.

Z drugiej jednak strony nagły napływ uchodźców z Ukrainy może przyczynić się do wzrostu popytu, a przynajmniej utrzymania jego poziomu przed rozpoczęciem konfliktu. Jednocześnie zauważalny jest wyraźny spadek liczby dostępnych mieszkań na wynajem.

Na dzień publikacji niniejszego raportu, trudno jest wskazać jednoznaczny kierunek wpływu na branżę agresji Rosji na Ukrainę. Grupa na bieżąco analizuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność, co pozwala elastycznie reagować na zmiany rynkowe.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Trzeci kwartał 2022 roku był dla spółki Dekpol Steel Sp. z o.o. okresem trudniejszym biznesowo od drugiego kwartału br., w którym realizowane były uprzednio pozyskane zlecenia. Sprzedaż nieco wyhamowała w całej branży, co spowodowane jest światową geopolityką i rosnącymi obawami związanymi z recesją. Na sytuację rynkową w regionie CEE nadal wpływ miały wyzwania spowodowane trwającą wojną na Ukrainie. Konsekwencją tej sytuacji był między innymi dynamiczny i trudny do prognozowania wzrost cen stali, jak również innych surowców niezbędnych do produkcji. Polityka Grupy w tym segmencie polegająca na zabezpieczeniu stanów magazynowych w materiał potrzebny do realizacji zamówień, po możliwie najbardziej atrakcyjnych cenach, pozwoliła na kontynuowanie produkcji bez zakłóceń i ograniczenie wpływu znacznych wzrostów cen na marżę. Jednocześnie, działanie takie wymaga od Grupy utrzymywania wyższych stanów zapasów i powoduje zwiększone zapotrzebowanie na kapitał obrotowy.

Działania Grupy, mające na celu poprawę niższego poziomu sprzedaży obserwowanego w trzecim kwartale br., koncentrowały się w znacznym stopniu na pozyskiwaniu nowych klientów i rynków zbytu. W szczególności Grupa upatruje szans biznesowych w dążeniu gospodarek Europy Zachodniej oraz USA do uniezależnienia się od dostaw z Chin i Rosji.

Podobnie jak w okresie pandemicznym, Spółka wykorzystwała czas zmniejszonego obłożenia zamówieniami do intensyfikacji działań skoncentrowanych między innymi



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

na optymalizacji procesów wewnętrznych. Działania w tym zakresie dotyczyły np. systemu zarządzania w spółce Intek Sp. z o.o., systemu zarządzania czasem pracy, w tym wprowadzenia ujednoliconej przerwy wakacyjnej dla całej produkcji. W tym czasie w Spółce przeprowadzono także szereg działań modernizacyjnych, niezbędnych dla utrzymania wysokiej jakości produkcji, z której znany jest Dekpol Steel.

Od lipca 2022 roku, wykorzystując doświadczenie i referencje Intek Sp. z o.o., postępuje także dywersyfikacja produkcji. Nadal „core” biznesem Dekpol Steel Sp. z o.o. wraz z Intek Sp. z o.o. jest produkcja łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych. Dodatkowym obszarem działania stały się natomiast konstrukcje stalowe oraz produkty dla offshore. Ponadto trwa, proces certyfikacji Dekpol Steel Sp. z o.o. w kierunku uzyskania koncesji na produkcję dla branży obronnej.

Dekpol Steel Sp. z o.o., jak również Intek Sp. z o.o., są spółkami posiadającymi szeroki zakres technologii, doświadczenia i wiedzy we wszystkich obszarach obróbki stali. Dzięki tym synergii obie Spółki mogą realizować szeroki wachlarz kontraktów. Dywersyfikacja działań pozwala na pozyskiwanie kontraktów w wielu obszarach. Przy zmiennej koniunkturze, będącej wypadkową globalnej sytuacji gospodarczej, podjęte działania, pozwolą na szybsze zwiększanie produkcji z jednej strony, a z drugiej - dadzą możliwość mitygowania ryzyka poprzez posiadanie kilku podsegmentów w ramach segmentu produkcyjnego.

2.2.2 ISTOTNE DOKONANIA I NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W III KWARTALE 2022 ROKU

W okresie III kwartału 2022 roku nie miały miejsca istotne dokonania ani niepowodzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol. W poszczególnych segmentach kontynuowana była działalność operacyjna oparta o dotychczasowe projekty i zlecenia, o których mowa w pkt 3.2.2.



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

W III kwartale 2022 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.

Czynniki i ryzyka związane z sytuacją na Ukrainie przedstawione są w punkcie 3.4 niniejszego raportu.

2.2.4 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie umowy na wykonanie budowy hali magazynowej w Swadzimiu, pow. Poznań

W dniu 14 listopada 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o. o. (Wykonawca) zawarła z kontrahentem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Zamawiający) umowę o wykonanie budowy hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą zewnętrzną w miejscowości Swadzim, pow. Poznań. Zakres robót w ramach umowy obejmuje kompleksową realizację inwestycji, w tym dostawy materiałów i urządzeń, prace projektowe, usługi i roboty budowlane i branżowe oraz uzyskanie przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego ostatecznej, bezwarunkowej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie całości inwestycji. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został określony na I kwartał 2024 roku. Za kompleksową realizację przedmiotu umowy ustalono wynagrodzenie netto na poziomie ok. 11% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji, odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy i innych naruszeń umowy. Łączna suma kar umownych nie może przekraczać 15% wartości netto umowy. Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych. Umowa zawiera standardowe zapisy dotyczące prawa stron do odstąpienia od realizacji umowy w określonych przypadkach.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 37/2022 z dnia 14 listopada 2022 roku.



Wybór oferty Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na budowę Laboratorium Kryminalistycznego w Poznaniu

W dniu 18 listopada 2022 roku oferta Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn. Budowa Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu. Wartość oferty netto stanowi ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021. Termin realizacji robót budowlanych oraz na uzyskanie i przekazanie zamawiającemu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie określony w Specyfikacji Warunków Zamówienia to 27 miesięcy od daty zawarcia umowy. Umowa z Wykonawcą ma zostać zawarta w terminie nie krótszym niż 10 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 39/2022 z dnia 18 listopada 2022 roku.

Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane dwóch hal magazynowych w Kolbudach

W dniu 25 listopada 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z grupy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. - PDC Industrial Center 183 Sp. z o.o. (Zamawiający) aneks do umowy o roboty budowlane obejmujące wykonanie dwóch hal magazynowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Kolbudach. Zgodnie z zawartym aneksem Zamawiający zlecił Wykonawcy realizację prac dodatkowych, wskutek czego wartość wynagrodzenia netto za realizację przedmiotu umowy wzrośnie do łącznie ok. 14% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021 (przeliczone według kursu euro z dnia zawarcia aneksu). Terminy zakończenia wszystkich prac w ramach realizacji fazy I i fazy II inwestycji zostały przesunięte odpowiednio na luty i marzec 2023 roku (poprzednio maj i lipiec 2022 r.).

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2022 z dnia 10 marca 2022 r. W raporcie okresowym za I półrocze 2022 roku Spółka informowała o prowadzeniu uzgodnień w zakresie zmiany umowy uwzględniającej aktualizację terminów wykonania prac. O zawarciu aneksu do umowy Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 40/2022 z dnia 25 listopada 2022 roku.



2.3 PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH

Dekpol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej na 2022 rok.

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

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

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- rozwijanie potencjału nowo nabytych zakładów produkcyjnych,
- 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 wewnętrznych, które pojawiły się w trakcie III kwartału 2022 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 i ewentualne, dalsze podnoszenie ich poziomu, natężenie 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.



Konflikt zbrojny w Ukrainie i jego potencjalny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą ma istotny wpływ na sytuację na rynku budowlanym i produkcyjnym w Polsce, zdaniem wielu specjalistów trudności wydają się większe niż konsekwencje ekonomiczne spowodowane pandemią COVID 19. Sytuacja na wschodzie jest bardzo dynamiczna, większość przedsiębiorstw analizuje jaki będzie wpływ na ich działalność w bliższej i dalszej perspektywie.

W ocenie Spółki głównymi obszarami, na które obecna sytuacja może mieć pośrednio wpływ, są przede wszystkim obszary: 1) dostępność siły roboczej, 2) surowców, ich ceny i dostępności, 3) fluktuacji na rynku walutowym, 4) sytuacji na rynku bankowym i finansowym.

W związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania, Zarząd nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny na działalność Spółki, zależnej w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej.

Mimo to, Zarząd na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Spółka na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowywanych kalkulacjach. Ponadto dywersyfikacja działalności Grupy pod kątem segmentowym, dodatkowo sprzyja zmniejszaniu negatywnego wpływu w zmiennej sytuacji rynkowej i geopolitycznej.

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,75% we wrześniu bieżącego roku. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów mieszkaniowych.

Ponadto kolejne podwyżki stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów i dostępnych instrumentów finansowych oraz utrudnienia w pozyskiwaniu finansowania. Stan polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy wzrost gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie



sfinansować z własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co powoduje że tylko przedsiębiorstwa, które są przygotowane na trudne czasy będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

Czynniki związane z pandemią wirusa (COVID-19)

W dalszym ciągu czynnikiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest wirus COVID-19 i jego kolejne odmiany, pomimo prowadzonych szczepień. Na dzień publikacji niniejszego raportu wpływ ten jest stosunkowo niewielki, z uwagi na zmniejszenie odnotowywanej liczby zachorowań w Polsce. W dalszym ciągu Grupa Dekpol identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z tej sytuacji.

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



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

W okresie III kwartału 2022 roku nie toczyły się nowe istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej. Postępowanie o największej wartości przedmiotu sporu przedstawiono poniżej.

Postępowanie przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Emitent wytoczył powództwo przeciwko Soletanche Polska Sp. z o.o. oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty ok. 6,86 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składają się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Soletanche Polska Sp. z o.o. (pełniącego rolę podwykonawcy), tj. robót budowlanych na rzecz osoby trzeciej – inwestora. Postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Gdańsku. Obecnie na kolejnych terminach rozpraw przesłuchiwani są świadkowie. Ponadto Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego m.in. na okoliczność ustalenia czy Soletanche Polska Sp. z o.o. prawidłowo wykonała przedmiot robót.

2.6 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 byłyby istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej i ich zmian, oraz informacje, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę i Grupę Kapitałową Dekpol.



Dekpol S.A.

Zawarcie aneksu do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych z Credendo-Guarantees&Speciality Risk Societe Anonyme

W dniu 8 sierpnia 2022 roku Spółka zawarła aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych z Credendo – Guarantees & Speciality Risk Societe Anonyme. Aneks zmienił wysokość dostępnego limitu gwarancyjnego z 20 mln zł na 46 mln zł. Umowa obowiązuje na czas nieokreślony, a korzystającym z dostępnego limitu wraz z Dekpol S.A. jest spółka zależna Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k, spółka zależna Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., spółka zależna Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz spółka zależna Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Zawarcie umowy o kredyt inwestycyjny z PKO BP S.A.

W dniu 25 sierpnia 2022 roku Spółka zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z bankiem PKO Bankiem Polskim S.A. (dalej PKO BP S.A.) w wysokości 2,74 mln EUR. Kredyt został udzielony na refinansowanie wydatków związanych z zakupem udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o.o. Termin spłaty kredytu przypada na dzień 30 sierpnia 2030 roku.

Ponadto w dniu 30 sierpnia 2022 roku Spółka zawarła z PKO BP S.A. transakcje typu SWAP procentowy (IRS), celem ograniczenia niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz minimalizacji kosztów finansowych.

Emisja obligacji serii 2022AC

W dniu 29 września 2022 roku Dekpol S.A. wyemitował obligacje serii 2022 AC na kwotę 2,4 mln EUR z ostatecznym terminem wykupu w dniu 29 marca 2027 roku. Wyemitowane obligacje będą podlegały częściowemu wykupowi w wysokości 360 tys. EUR w dniu 29 marca 2026 roku oraz w wysokości 360 tys. EUR w dniu 29 września 2026 roku. Obligacje są zabezpieczone i oprocentowane według stopy procentowej EURIBOR6M powiększonej o marżę. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na udzielenie pożyczki wewnątrzgrupowej spółce zależnej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu dokonania częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii C tej spółki. Obligacje serii 2022AC nie będą przedmiotem obrotu na rynku zorganizowanym.

Ponadto w dniu 30 września 2022 roku Spółka zawarła z PKO BP S.A. transakcje typu SWAP procentowy (IRS), celem ograniczenia niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz minimalizacji kosztów finansowych.



Emisja obligacji serii 2022 BC

W dniu 6 października 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A. wyemitował obligacje serii 2022BC na kwotę 3,8 mln EUR z ostatecznym terminem wykupu w dniu 29 marca 2027 roku. Wyemitowane obligacje będą podlegaty częściowemu wykupowi w wysokości 570 tys. EUR w dniu 29 marca 2026 roku oraz w wysokości 570 tys. EUR w dniu 29 września 2026 roku. Obligacje są zabezpieczone i oprocentowane według stopy procentowej EURIBOR 6M powiększonej o marżę. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na udzielenie pożyczki wewnątrzgrupowej spółce zależnej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w celu finansowania działalności operacyjnej spółki. Obligacje serii 2022BC nie będą przedmiotem obrotu na rynku zorganizowanym.

Zawarcie umowy ramowej o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

W dniu 18 października 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka zawarła umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Łączny dostępny limit odnawialny na gwarancje wynosi 20 mln zł. Z limitu może korzystać spółka Dekpol S.A. oraz spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Umowa obowiązuje do dnia 23 października 2023 roku.

Grupa Dekpol Deweloper

Zakup nieruchomości gruntowej w Gdańsku Sobieszewie

W dniu 8 lipca 2022 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o. o. Sobieszewo Development Sp.k. zawarła warunkową umowę nabycia niezabudowanej działki gruntu o pow. 1496 m² zlokalizowanej w Gdańsku w dzielnicy Sobieszewo. Warunkiem zawieszającym umowy było wykonanie przez Gminę Miasta Gdańska prawa pierwokupu. W związku z nieskorzystaniem przez Gminę Miasta Gdańska z prawa pierwokupu, w dniu 6 października 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o. o. Sobieszewo Development Sp.k. zawarła ostateczną umowę nabycia gruntu. Cena zakupu nieruchomości gruntowej nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol. Zawarcie umowy, a w konsekwencji nabycie gruntu ma na celu realizację w przyszłości w tej lokalizacji projektu deweloperskiego.



Wcześniej niż dobrowolny wykup obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 1 sierpnia 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu 7.600 sztuk obligacji serii A za łączną kwotę ok. 7,5 mln zł. Następnie, w dniu 31 sierpnia 2022 roku nastąpił wcześniejszy dobrowolny wykup pozostałych 4.900 sztuk obligacji serii A, za łączną kwotę ok. 4,9 mln zł. Tym samym całość obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, w celu umorzenia. Obligacje zostały umorzone uchwałą zarządu spółki.

Wcześniej niż dobrowolny wykup obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 29 września 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonał częściowego wcześniejszego dobrowolnego wykupu obligacji serii C na łączną kwotę ok. 11,45 mln zł.

Następnie w dniu 3 października 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego dobrowolnego wykupu pozostałej części obligacji serii C za łączną kwotę około 3,81 mln zł. Tym samym całość obligacji serii C Dekpol Deweloper Sp. z o.o. została wykupiona przed terminem wykupu, a następnie umorzona uchwałą zarządu spółki.

Dekpol Budownictwo

Umowa o kredyt rewolwingowy oraz kredyt w rachunku bieżącym z SGB Bank S.A.

W dniu 15 lipca 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. umowę o kredyt rewolwingowy w wysokości 20 mln zł oraz umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 15 mln zł. Kredyt rewolwingowy udzielony został na finansowanie wydatków związanych z realizacją kontraktów generalnego wykonawstwa, natomiast kredyt w rachunku bieżącym został udzielony na bieżące finansowanie działalności spółki. Spółka uprawniona jest do korzystania z kredytu rewolwingowego oraz kredytu w rachunku bieżącym do dnia 14 lipca 2025 roku.

Aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z PKO BP S.A.

W dniu 11 sierpnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z PKO BP S.A. aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 19 kwietnia 2021 roku. Na podstawie aneksu spółka w dalszym ciągu będzie miała możliwość wykorzystywania przyznanego limitu kredytowego zarówno w walucie PLN jak i EUR. Limit jest dostępny do dnia 15 listopada 2023 roku.



Aneks do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji z Karuzela Kołobrzeg Sp. z o.o.

W dniu 11 sierpnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Karuzela Kołobrzeg Sp. z o.o. (Zamawiający) aneks do umowy z dnia 20 stycznia 2020 roku o generalne wykonawstwo inwestycji centrum handlowego Karuzela Kołobrzeg, o której Dekpol S.A. informowała ostatnio w raporcie rocznym za 2021 rok opublikowanym 29 kwietnia 2022 roku. Na mocy zawartego aneksu strony uzgodniły nieznaczną zmianę wysokości wynagrodzenia oraz zmianę terminu wykonania całości inwestycji na październik 2022 roku (poprzednio: sierpień 2022 roku). Aktualna wartość umowy na realizację inwestycji wynosi łącznie ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021.

Aneks do umowy limitu skarbowego

W dniu 11 sierpnia 2022 roku spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy o limit skarbowy z PKO BP S.A. z dnia 15 września 2020 roku zwiększający dostępny limit na realizację transakcji skarbowych z 36,9 mln PLN na 63,9 mln PLN. Obecnie limit dostępny jest do dnia 11 sierpnia 2023 roku.

Aneks do umowy o kredyt odnawialny z mBank S.A.

W dniu 27 września 2022 roku spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy z dnia 16 lutego 2022 roku o kredyt odnawialny wielowalutowy na wykup faktur w wysokości 20 mln zł. Na podstawie aneksu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest uprawniony do korzystania z kredytu do 30 czerwca 2023 roku (poprzednio do 30 września 2022 roku), zaś ostateczny termin spłaty zadłużenia to 29 września 2023 roku. Przeznaczeniem kredytu jest finansowanie bieżącej działalności spółki zależnej.

Aneks do umowy o kredyt odnawialny z mBank S.A.

W dniu 27 września 2022 roku spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej z dnia 21 marca 2022 roku na korzystanie z linii w wysokości 30 mln zł na finansowanie bieżącej działalności. Na podstawie aneksu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest uprawniony do korzystania z linii do 30 czerwca 2023 roku (poprzednio do 30 września 2022 roku), zaś termin ważności linii to 29 grudnia 2023 roku (poprzednio 31 marca 2023 roku). W ramach linii bank udzielać będzie kredytów odnawialnych w walucie PLN i EUR.

Zawarcie aneksów do zamówień na realizację obiektu w miejscowości Łomna-Las

W dniu 28 września 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z CTP Invest Poland Sp. z o.o. (Zamawiający) aneksy do zamówień z dnia 5 kwietnia 2022 roku na kompleksowe wykonanie "pod-klucz" budynku produkcyjno-magazynowego o powierzchni ok. 64 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łomna-



Las w powiecie nowodworskim. Na mocy aneksów strony uzgodniły prace dodatkowe zwiększające wartość wynagrodzenia o 3% pierwotnej wartości zamówienia. Obecna wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za realizację zamówień wynosi ok. 9,2% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021. Termin realizacji obiektu przypada na koniec 2022 roku. O wejściu w życie zamówień Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 26/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 roku.

Porozumienie do umowy na budowę hali magazynowej w Wojanowie

W dniu 6 października 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o. o. zawarła z Pruszcz Logistics Sp. z o. o. (Zamawiający) porozumienie do umowy na wykonanie budynku magazynowo-biurowego w miejscowości Wojanowo/Będzieszyn, o której Dekpol S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 8/2022 z dnia 16 lutego 2022 roku, a ostatnio w raporcie za I półrocze 2022 roku opublikowanym 29 września 2022 roku. Na mocy zawartego porozumienia ostateczna wartość wynagrodzenia netto za realizację umowy wyniosła równowartość ok. 8,8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021 (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia porozumienia). Realizacja umowy została zakończona w terminie (maj 2022 roku).

Aneks do umowy na budowę hali magazynowej w miejscowości Błonie Wieś

W dniu 6 października 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła ze spółką z grupy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. (Zamawiający) aneks do umowy na wykonanie budynku magazynowego w miejscowości Błonie Wieś, o której Dekpol S.A. informowała w raporcie bieżącym nr 48/2021 z dnia 2 listopada 2021 roku, a ostatnio w raporcie rocznym za 2021 rok opublikowanym 29 kwietnia 2022 roku. Na mocy aneksu strony potwierdziły zmianę wysokości wynagrodzenia z uwagi na realizację robót dodatkowych oraz zmianę terminu wykonania całości inwestycji na wrzesień 2022 roku (poprzednio: luty 2022 roku). Ostateczna wartość netto umowy na realizację inwestycji wyniosła równowartość ok. 6,2% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021 (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia aneksu). Realizacja umowy została zakończona w terminie.

Zawarcie umowy na przebudowę obiektu na potrzeby Centralnego Biura Zwalczenia Cyberprzestępczości Zarząd w Poznaniu

W dniu 8 listopada 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę ze Skarbem Państwa – Komendantem Wojewódzkim Policji w Poznaniu (Zamawiający) na przebudowę obiektu budowlanego zlokalizowanego w Poznaniu na potrzeby Centralnego Biura Zwalczenia Cyberprzestępczości Zarząd w Poznaniu, w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie



zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych. Termin zakończenia realizacji prac przypada na IV kwartał 2023 roku. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wyniesie poniżej 1% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2021 rok – umowa stanowi natomiast kolejny kontrakt publiczny realizowany przez Grupę (informacje o wyborze oferty Grupy na budowę Laboratorium Kryminalistycznego w Poznaniu znajdują się w pkt 3.2.4. niniejszego raportu) i tym samym potwierdza konkurencyjność oferty Grupy w przetargach publicznych oraz kompetencje i know-how Grupy w zakresie realizacji nie tylko inwestycji prywatnych, na których dotychczas koncentrowała się działalność Grupy, ale także inwestycji publicznych.

Aneks do umowy o generalne wykonawstwo zakładu produkcyjnego na Litwie

W dniu 18 listopada 2022 roku Dekpol S.A. otrzymała obustronnie podpisany aneks do umowy zawartej w lipcu 2021 roku ze spółką Press Glass UAB (Zamawiający) na wykonanie zakładu produkcyjnego w Kownie na Litwie, o której to umowie Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 31/2021 z dnia 21 lipca 2021 roku, a ostatnio w raporcie rocznym za 2021 rok opublikowanym 29 kwietnia 2022 roku. Na mocy aneksu strony potwierdziły zmianę o 16% wysokości wynagrodzenia z uwagi na realizację robót dodatkowych oraz zmianę terminu wykonania całości inwestycji na wrzesień 2022 roku (poprzednio: czerwiec 2022 roku). Aktualna wartość netto umowy na realizację inwestycji wynosi równowartość ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021 (przeliczone wg kursu euro z dnia otrzymania aneksu). Realizacja umowy została zakończona w uzgodnionym terminie.

Dekpol Steel Sp. z o.o.

Umowa ramowa o udzielanie kredytów handlowych z Bankiem Handlowym w Warszawie S.A.

W dniu 15 lipca 2022 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Handlowym w Warszawie S.A. umowę ramową o udzielanie kredytów handlowych z limitem finansowania w wysokości 5 mln zł. Kredyt został udzielony na finansowanie bieżącej działalności. Spółka zależna jest uprawniona do korzystania z limitu bezterminowo.



Kombet Działdowo

Zawarcie umowy kredytowej z PKO BP S.A.

W dniu 15 września 2022 roku Kombet Działdowo Sp. z o.o. zawarła z PKO BP S.A. umowę limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 3,5 mln zł. W ramach limitu udzielone zostały sublimity na kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 3 mln zł, który to kredyt może zostać wykorzystany na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności, a także sublimit na gwarancje bankowe wystawiane na zabezpieczenie zobowiązań Kombet do kwoty 0,5 mln zł. Limit został udzielony na okres do 13 września 2025 roku. Limit kredytowy może być wykorzystany w walucie PLN oraz EUR. Oprocentowanie kredytów udzielanych w ramach limitu jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR1M/EURIBOR1M, powiększonej o marżę banku.

2.7 WSKAŹNIKI

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 30 września 2022 roku: 1,41 (1,48 bez efektu zysku z okazynego nabycia Kombet Sp. z o.o. wykazanego w skonsolidowanym sprawozdaniu).

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 września 2022 roku: 0,48.



Raport kwartalny za III kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

2.8 DANE KONTAKTOWE

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

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu

Dokument podpisany przez
MARIUSZ TUCHLIN
Data: 2022.11.28 07:14:48 CET

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu

Dokument podpisany przez Katarzyna Sylwia
Szymczak-Dampc
Data: 2022.11.28 07:08:32 CET

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza

Główna Księgowa

Dokument podpisany przez ANNA MIKSZA
Data: 2022.11.28 06:58:21 CET